



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA
VICERRECTORADO ACADÉMICO
DECANATO DE INVESTIGACIÓN Y POSTGRADO**

**LA APLICABILIDAD DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES DE LEGALIDAD Y
CONSECUTIVIDAD EN LA POBLACION DE CAPITANEJO PARROQUIA
PEDRO BRICEÑO MENDEZ MUNICIPIO EZEQUIEL ZAMORA DEL ESTADO
BARINAS**

Trabajo para optar al Título de Especialista en Derecho Registral
Línea de Investigación en la que se inscribe la temática
Estado y Derecho Administrativo.

Autora: Nidia del Valle Perez Morales
V- 14.724.392
Teléfono: 0426-3754449
Email: nidiaperez81@hotmail.com

San Cristóbal, febrero de 2017



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA
VICERRECTORADO ACADÉMICO
DECANATO DE INVESTIGACIÓN Y POSTGRADO**

**LA APLICABILIDAD DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES DE LEGALIDAD Y
CONSECUTIVIDAD EN LA POBLACION DE CAPITANEJO PARROQUIA
PEDRO BRICEÑO MENDEZ MUNICIPIO EZEQUIEL ZAMORA DEL ESTADO
BARINAS**

Trabajo para optar al Título de Especialista en Derecho Registral
Línea de Investigación en la que se inscribe la temática
Estado y Derecho Administrativo.

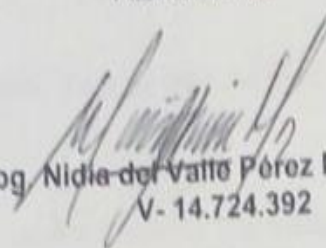
San Cristóbal, febrero de 2017

San Cristóbal, 04 de febrero de 2017

Ciudadana
Directora de Postgrado
Presente.-

Formalmente presento Trabajo Especial de Grado titulado **LA APLICABILIDAD DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES DE LEGALIDAD Y CONSECUTIVIDAD EN LA POBLACION DE CAPITANEJO PARROQUIA PEDRO BRICEÑO MENDEZ MUNICIPIO EZEQUIEL ZAMORA DEL ESTADO BARINAS** para optar al Título de Especialista en Derecho Registral que otorga la Universidad Católica del Táchira.

Atentamente,


Abg. Nidia del Valle Pérez Morales
V- 14.724.392

APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi carácter de tutora del Trabajo de Grado presentado por **NIDIA DEL VALLE PÉREZ MORALES**, para optar al Título de Especialista, en Derecho Registral, cuyo título es: **"LA APLICABILIDAD DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES DE LEGALIDAD Y CONSECUTIVIDAD EN LA POBLACION DE CAPITANEJO PARROQUIA PEDRO BRICEÑO MENDEZ MUNICIPIO EZEQUIEL ZAMORA DEL ESTADO BARINAS"** aprobado por el Consejo General de Postgrado, en su reunión numero 120.

Considero que este trabajo reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la evaluación correspondiente.

En San Cristóbal, a los 04 días del mes de febrero de 2017



Dra. Judith Delany Torrealba Dugarte
V.-15.231.852
Especialista en Derecho Administrativo
y Doctora en Ciencias del Derecho

DEDICATORIA

Este logro ha sido producto de la constancia, esfuerzo y determinación que me propuse para superarme profesionalmente por eso quiero dedicar este trabajo:

Primeramente A Dios Todo Poderoso en quien siempre he confiado y encomiendo cada meta que me trazo en mi vida por darme la sabiduría y entendimiento, ya que ni el más perfecto de los hombres será algo sin la sabiduría que viene de dios;

A mis padres María Concepción Morales de Pérez y Luis Ángel Pérez, a quienes les debo mi ser y hoy no fuera quien soy sin su dedicación, sacrificio, ejemplo y amor.

A mi esposo y amigo Filinto Edixon Ibarra, quien siempre ha estado a mi lado apoyándome, brindándome su amor y comprensión incondicional en todo momento.

A mis hijos Edixon Alejandro y María de los Ángeles, por ser mi motivo de lucha, y superación.

A mis hermanos por su apoyo y ayuda.

A mis suegros y mis cuñados quienes siempre me han apoyado y ayudado.

A mis amigas y compañeras de clases Gricelia y Fanny, quienes lucharon a mi lado durante estos años.

AGRADECIMIENTO

A Dios todopoderoso por darme sabiduría y entendimiento.

A mi pueblo natal Capitanejo; no solamente donde nací sino también crecí y gracias a que sus habitantes me abrieron sus puertas me inicié en el ejercicio de mi profesión; Capitanejo para mí, pueblo pujante de gente sencilla y trabajadora eres mi inspiración y a quien decidí dedicar este trabajo de investigación.

A la Universidad Católica del Táchira de donde soy egresada como profesional del derecho por abrirme sus puertas por segunda vez para que recibiera tan excelentes conocimientos.

A mi tutora de tesis, Doctora Juditas Torrealba, mil Gracias, ya que con su ayuda, cooperación, conocimientos y su paciencia logré el desarrollo de esta tesis.

Al Registro Público con funciones notariales de los Municipios Ezequiel Zamora y Andrés Bello del Estado Barinas; en donde gracias a mis años de trabajo en esta Oficina he recibido el apoyo y gran parte de los conocimientos necesarios para la investigación del presente trabajo.

Al Registro Público con funciones notariales de los Municipios Libertador y Fernández Feo del Estado Táchira; donde actualmente me desempeño como registradora Encargada he podido recolectado información de casos análogos que han servido de gran ayuda para el desarrollo de la investigación.

Al Instituto Nacional de Tierras Urbanas (INTU) – Barinas; por el apoyo recibido.

Al Instituto Nacional de Tierras Urbanas (INTU) – Táchira; por su excelente colaboración.

Al Instituto Nacional de Tierras (INTI) – Barinas, por su atención y asesoramiento.

A la Alcaldía del Municipio Ezequiel Zamora del Estado Barinas, por su apoyo.

A todos mis amigos y compañeros de estudio, con los que siempre he contado y que en cierta forma me han apoyado para el logro de este éxito.

ÍNDICE GENERAL

	PP.
Resumen	ix
INTRODUCCIÓN	01
CAPÍTULOS	
I EL ALCANCE DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES DE LEGALIDAD Y CONSECUTIVIDAD EN VENEZUELA.	06
II LA PROBLEMÁTICA REGISTRAL EXISTENTE EN LA POBLACIÓN DE CAPITANEJO PARROQUIA PEDRO BRICEÑO MÉNDEZ DEL MUNICIPIO EZEQUIEL ZAMORA DEL ESTADO BARINAS Y SU INCIDENCIA JURIDICA RESPECTO A LOS PRINCIPIOS DE LEGALIDAD Y CONSECUTIVIDAD.	39
III LOS MECANISMOS ADMINISTRATIVOS Y REGISTRALES A SEGUIR POR PARTE DEL MUNICIPIO EZEQUIEL ZAMORA DEL ESTADO BARINAS PARA OBTENER LA TITULARIDAD DE LOS TERRENOS OCUPADOS POR LA POBLACIÓN DE CAPITANEJO.	71
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	101
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	106



UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA
VICERECTORADO ACADÉMICO
DECANATO DE INVESTIGACIÓN Y POSTGRADO

**La aplicabilidad de los principios registrales de legalidad y consecutividad
en la población de Capitanejo parroquia Pedro Briceño Méndez municipio
Ezequiel Zamora del estado Barinas**

Autor: Pérez, Nidia
Tutor: Torrealba, D. Juditas D.
Año: 2017

RESUMEN

El tema objeto de estudio fue la problemática registral de la población de Capitanejo, Parroquia Pedro Briceño Méndez, municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas dado que existen múltiples criterios sobre quien realmente detenta la titularidad de los terrenos y mas aun al haber existido un cambio de vocación rural a urbana presenta una cierta cantidad de indeterminaciones que generan en el propio municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas este ejerciendo competencias que no le corresponden generando vulneraciones en el ámbito de los principios registrales de legalidad y consecutividad. La finalidad del estudio consistió en buscar soluciones de carácter doctrinal a los fines de impulsar ante el municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas iniciativas que impulsen dar una solución jurídica a la problemática de indeterminación de titularidad de los terrenos por parte de la municipalidad buscando el logro de la transferencia nacional al ámbito municipal, para otorgar a los habitantes de la población de Capitanejo seguridad jurídica y una fé publica plena en el ámbito registral. La investigación fue de naturaleza documental de tipo descriptivo.

Descriptores: Capitanejo, Legalidad, Consecutividad, Transferencia y Municipio

INTRODUCCIÓN

En la República Bolivariana de Venezuela existen una gran cantidad de tierras urbanas y rurales que no tiene una titulación válida legalmente, a pesar de que los derechos de propiedad son fundamentales para incentivar las inversiones y garantizar la preservación de los recursos productivos, por lo que esta situación ha sido partidaria de dar inicio a un conjunto de reformas que altera el marco regulatorio que afecta la propiedad y tenencia de tierras en el país.

Por ello, las personas que ocupan o usan un terreno sobre el cual no está claramente establecido el derecho de propiedad, no tienen suficientes estímulos para realizar las inversiones necesarias que garanticen la preservación y permanencia de las cualidades productivas de ese terreno. En cambio, cuando los derechos de propiedad están bien definidos, los dueños de los terrenos tienden naturalmente a preservar su patrimonio y a llevar a cabo las inversiones y el mantenimiento necesario para lograr este fin.

La tenencia de la tierra se define como el conjunto de disposiciones legales que establecen los actos constitutivos de la posesión, los requisitos conforme a los cuales debe ejercerse y los derechos y obligaciones que generan¹. Cabe destacar, que el tema de la tenencia de la tierra lleva a estudiar los diferentes regímenes de propiedad que existen ya que los actos y requisitos para poseer una determinada superficie de tierra dependen del régimen de propiedad al que ésta pertenezca.

¹Glosario de términos sobre asentamientos humano (2006).

Por otra parte, la propiedad es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto².

Cabe destacar que en el Municipio Ezequiel Zamora del Estado Barinas; se está presentando una problemática con los terrenos de las Parroquias que integran el Municipio, excepto con la Parroquia Santa Bárbara que si es terreno municipal de conformidad con documentos registrados³; nuevamente Reprotocolizado por ante la instancia competente⁴. Los terrenos donde se encuentran asentada la Parroquia Pedro Briceño Méndez son pertenecientes al extinto Instituto Agrario Nacional (IAN) hoy Instituto Nacional de Tierras (INTI); pero es importante resaltar que desde hace años el Municipio confiere contratos de arrendamiento, autorizaciones para registrar a las personas propietarias de inmueble en las diferentes parroquias, invocando el artículo 181 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y el artículo 149 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, la cual no se adecua al caso en particular; pero las personas no pueden comprar el terreno debido a que la alcaldía no tiene documentación legal que lo sustente.

Dicha problemática generó que surgieran las siguientes interrogantes:

¿Se aplican los principios registrales de legalidad y consecutividad en la Población de Capitanejo parroquia Pedro Briceño Méndez del municipio Ezequiel Zamora del Estado Barinas? De las anteriores interrogantes se

²Rojina Villegas (2005). Transcripción de Derecho Real De Propiedad. Derecho Real De Propiedad. En línea: <http://prezi.com/pgy4kccygbat/derecho-real-de-propiedad/>

³Registro Subalterno del Distrito Pedraza del Estado Barinas, bajo el N° 01, folios 01 al 07, Protocolo Primero, Cuarto Trimestre, de fecha 10 de noviembre del Año 1938; Reprotocolizado por ante la Oficina Subalterna de Registro Público del Distrito Ezequiel Zamora del Estado Barinas, bajo el N° 50, Folios vuelto del 53 al 54 y su vuelto, Protocolo Primero, Tomo IV adicional, Tercer Trimestre de fecha 18 de agosto del año 1983.

⁴Oficina Subalterna de Registro Público del Municipio Autónomo Ezequiel Zamora del Estado Barinas, bajo el N° 89, Folios 143 al 151, Protocolo Primero, Tomo II Principal, Cuarto Trimestre de fecha 13 de noviembre del año 1991.

obtuvieron las siguientes sub preguntas: ¿Cuál es el alcance de los principios registrales de legalidad y consecutividad? ¿Cómo es la problemática registral existente en la Población de Capitanejo parroquia Pedro Briceño Méndez del municipio Ezequiel Zamora del Estado Barinas? ¿Cuáles son los mecanismos registrales a seguir por parte del Municipio Ezequiel Zamora del Estado Barinas?.

De las respectivas interrogantes se obtuvieron los siguientes objetivos: Determinar la aplicabilidad de los principios registrales de legalidad y consecutividad en la Población de Capitanejo parroquia Pedro Briceño Méndez del municipio Ezequiel Zamora del Estado Barinas. Conocer la problemática registral existente en la Población de Capitanejo parroquia Pedro Briceño Méndez del municipio Ezequiel Zamora del Estado Barinas y Establecer los mecanismos registrales a seguir por parte del Municipio Ezequiel Zamora del Estado Barinas.

La presente investigación tuvo como importancia el tratar de dar una respuesta a la problemática existente en la Población de Capitanejo parroquia Pedro Briceño Méndez, municipio, Ezequiel Zamora del estado Barinas, ante el vacío jurídico existente sobre la titularidad de los terrenos que bajo una errónea interpretación son administrados por el municipio sin ser competentes para ello, el aporte de la respectiva investigación radica en la determinación de la problemática registral y una posible propuesta que debería ser tomada en cuenta por el consejo municipal del municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas. El beneficio de la misma recae primeramente sobre los ocupantes de los terrenos ubicados en la población de Capitanejo, municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas y propiamente en las autoridades competentes.

La respectiva investigación está compuesta de 3 capítulos en el primer capítulo se hizo sobre el contenido y alcance que a nivel de la doctrina y la legislación tenían los principios de legalidad y consecutividad así como el alcance del termino principio, en el capítulo segundo se enfatizó por la indagatoria existente ante la problemática registral observada en la Población de Capitanejo parroquia Pedro Briceño Méndez haciendo alusión a las diferentes normas vigentes respecto al tema, y en el tercer y último capítulo sobre las posibles soluciones que sobre la problemática existe al respecto.

Metodológicamente esta investigación es monográfica, se ubica dentro del enfoque cualitativo en la modalidad documental, de carácter hermenéutico y de tipo descriptivo.

Finalmente la respectiva investigación concluyó que la aplicabilidad de los principios registrales de legalidad y consecutividad en la Población de Capitanejo parroquia Pedro Briceño Méndez del municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas, se pudo observar que la problemática registral existente se manifiesta por la falta de asesoría e impulso de querer tener la correcta titularidad de estos terrenos ubicados en la población de Capitanejo, parroquia Pedro Briceño Méndez debe destacarse que los principios de legalidad y consecutividad ante el limbo jurídico existente se han visto menoscabados sobre todo ante el impacto generado por la idea errada de que al haber querido catalogar dichos terrenos como baldíos había tomado su administración el municipio sin retrotraerse a la idea de que dichos terrenos pertenecen es al Instituto Nacional de Tierras (INTI) pero ante el cambio de su vocación de rural a urbana, es allí donde debe llevarse a cabo una transferencia de competencias sea de modo directo hecha por el INTI al municipio o en caso dado entregarlas de modo pleno al Instituto de Tierras Urbanas (INTU) y que el a través de oficina adjunta creada en el municipio crear un régimen de adjudicación en propiedad o previa posesión con

certificado de las respectivas tierras, a los ocupantes de las mismas, quienes han edificado mejoras y construcciones por medio de un permiso que de buena fé han solicitado ante la municipalidad, siendo esta incompetente, es notorio que ante este escenario se denota la necesidad de una idónea calificación y observación de la consecutividad por parte del Servicio Autónomo de Registros y Notarías (SAREN) quien a través del registro público del municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas, debe ser garante del cabal otorgamiento de autorizaciones y documentos emanados por autoridad competente, siempre y cuando el municipio, el INTI y en caso de ser incluido el INTU, establezcan los modos de transferencia que debe ser llevados a cabo, ya que existen antecedentes importantes como el del municipio Palavecino del estado Lara, que logro de la mano del INTU su transferencia o como la señala la legislación en materia de inmuebles urbanos y periurbanos, el otorgamiento de una propiedad colectiva y familiar ante la conformación de los llamados Comités de Tierras Urbanas, pero habría que preguntarse ¿Qué es lo más conveniente para el municipio? ¿El logro de una transferencia por parte del INTI? ¿La intervención del INTU en la administración de los terrenos de la Población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez aun habiendo limitantes de metraje, precio y tributos?. Realmente recae en el municipio la necesidad urgente de solucionar dicho vacío, omitiendo el falso criterio de detentar un derecho que realmente no lo tienen. No obstante queda en el aire la posibilidad de la desafectación como otra idea en que se pudiera dar carácter de propiedad privada a estos terrenos, generando un beneficio directo a sus ocupantes, hecho que debe urgentemente ser resuelto por el municipio o de lo contrario los propios ciudadanos organizados como ocupantes de las respectivas tierras podrían incoar acciones administrativas como las mencionadas, debiendo a nivel registral el SAREN a través del registro público competente, acatar las medidas de competencia que enaltezcan al principio de legalidad y consecutividad.

CAPITULO I

EL ALCANCE DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES DE LEGALIDAD Y CONSECUTIVIDAD EN VENEZUELA

Para hablar de los principios registrales de legalidad y consecutividad es necesario tomar en cuenta el marco conceptual del término principio, sus funcionalidades para luego analizar el alcance de los principios de legalidad y consecutividad.

Conceptualización del Terminio Principio

Es necesario para conocer el alcance de los principios registrales de legalidad y consecutividad, hablar primeramente de la conceptualización del término “principio” dado que es el eje transversal de la referida investigación, debe tomarse en cuenta que la doctrina ha definido dicho termino como:

Las líneas directrices que informan algunas normas e inspiran directa e indirectamente una serie de soluciones, por lo que pueden servir para promover y encauzar la aprobación de nuevas normas, orientar la interpretación de las existentes y resolver casos no previstos.⁵

Esto quiere decir que con base a estas líneas directrices es que se buscan tener soluciones, promover la creación de normativas, hacer interpretaciones y resolver aquello que la misma legislación no tenga presente ni en cuenta. Esto implica el alcance del término principio a grandes rasgos no obstante en opinión particular debe profundizarse más sobre el alcance que esta palabra puede tener. De este modo etimológicamente

⁵ Americo Plá: Los principios del derecho del trabajo, 3ª edición actualizada, Editorial Depalma, Buenos Aires, 1998, p. 14.

principio, del latín principium, designa a lo que viene primero, antes de todo, “al principio”, en un determinado orden de aspectos. De la misma forma, principio es también causa u origen de esas otras cosas, las cuales de algún modo se derivan, se desarrollan o desenvuelven a partir de lo primero.

Se llama también principio a la base sobre la cual se cimienta y edifica una estructura conceptual, teórica o práctica de una ciencia, de un precepto de un paradigma. Aunque el concepto de Plá⁶, describe de manera plena el alcance de lo que, los principios comprenden desde un enfoque estrictamente positivista, no obstante no es el único concepto desde la perspectiva jurídica que se conozca, dado que autores como Ronald Dworkin han señalado que: “son estándares que han de ser observados, no porque favorezcan ventajas económicas, políticas o sociales, sino porque son una exigencia de la justicia, la equidad o alguna otra dimensión de la moralidad”⁷. Es ante estos argumentos que los principios aparte de verse como lineamientos o directrices sirven de manera directa para dar a la norma justicia y equidad, aspectos que son necesarios ante la regulación de las relaciones humanas.

De allí que factores de esta trascendencia hagan que se deba ver además del enfoque meramente positivista, que los principios son formulaciones justicia, cuya aplicabilidad determina lo justo en el caso concreto, esto es, realizar la equidad. Es así que, los principios no requieren estar expresamente desarrollado en normas específicas para que puedan ser invocados o aplicados. Sino por el contrario autores como Dworkin los consideran como el espíritu de las normas y las leyes.

Funciones de los Principios

⁶ Americo Plá: Los principios del derecho del trabajo... Op. Cit.

⁷ Ronald Dworkin: Filosofía del derecho, Editorial Fondo de Cultura Económica, pág. 86.

Autores como Palavecino han afirmado que existe una triple funcionalidad de los principios y son las siguientes:

1) Función informadora. Los principios constituyen el fundamento valórico de las manifestaciones positivas y contingentes del Derecho. Esta función informadora es manifestación de la dimensión axiológica de los principios, en virtud de la cual, éstos son concebidos como axiomas o postulados éticos que deben inspirar el ordenamiento jurídico positivo. Por consiguiente el contenido de las normas debiera ser concreción de los mismos. En este sentido los principios son fuente material del Derecho.

2) Función interpretativa. Si, como acabamos de decir, los principios son directrices que orientan la creación del derecho positivo hacia fines considerados valiosos, resulta que también se los puede concebir como ratio legis o mens legis de las normas, vale decir, como los fines u objetivos perseguidos por el legislador y que, por tanto, deben orientar su interpretación teleológica y evolutiva. Los principios son pues, principia cognoscendi, en cuanto permiten determinar la norma aplicable al caso concreto, establecer su sentido o significado correcto y alcanzar de esta manera la solución justa del conflicto o caso al cual debe ser aplicada...

3) Función normativa o integradora. Pero además, los principios forman parte del ordenamiento jurídico en calidad de fuentes normativas. Los principios actúan como fuente supletoria de la ley en silencio de ésta o cuando la ley adolece de una obscuridad insalvable por vía interpretativa, como ocurrirá, por ejemplo, cuando su aplicación conduce a una situación absurda o inicua..⁸

Respecto a las funciones mencionadas debe hacerse notar que el buscar exteriorizar, los valores, los axiomas y los postulados éticos es una de las claves, viéndolo desde este punto se enmarca ampliamente en lo que el mismo Ronald Dworkin, mencionada al conceptualizar el término; en las demás funciones ya más de corte positivista si existe por parte de los principios la función de interpretación de las leyes y sobre todo en el ámbito integrador o normativo ya que estos principios deben ser el eje transversal para la construcción de las normas jurídicas sobre de terminada materia.

⁸ Claudio Palavecino Cáceres: Los Principios del Derecho del Trabajo. Apuntes de Clases. Universidad de Chile. [Página Web en línea] Disponible en: https://www.u-cursos.cl/derecho/2012/2/D128A0523/2/material_docente/bajar?id_material=657849. Fecha de consulta: 20 de diciembre de 2014.

Principios en el Derecho Registral

Autores como Bernardo Pérez han señalado al hablar del Derecho Registral y sus preceptos que citando a autores como Roca Sastre o a Jerónimo González existen una complejidad de ideas entorno a los preceptos registrales dado que no existen criterios unánimes que definan cual es el límite de la discrecionalidad registral, siendo por lo tanto los principios registrales el ancla para poder afianzar los criterios de allí se puede afirmar que:

Los preceptos del Registro Público son un laberinto. Se refieren a una materia sumamente compleja, y generalmente están distribuidos con el desorden y en cierta promiscuidad que produce confusión en el jurista y son causa de enredos y embrollos de los que solo puede salirse si tenemos algo que nos oriente, nos encamine, nos conduzca por el camino de la verdad. Esa luz que nos encauza, nos la dan los principios registrales.⁹

Es así la relevancia de los principios registrales que es por lo tanto lo apreciable de su impacto en los preceptos o prácticas registrales dado que de allí subyace la estabilidad necesaria que el Derecho registral amerita. Debe hacerse notar que la importancia de la aplicabilidad de los principios registrales es que se utilizan para la interpretación del Derecho Registral según las personas que las realicen pueden ser: Registradores, Notarios, Cónsules, Jefes Civiles, Jueces. Ello conlleva a otra aplicación de los Principios Registrales, que se refiere a la creación de la Jurisprudencia en materia Judicial Registral. Otros autores de la ciencia jurídica registral han definido al termino principio registral de la siguiente forma: “Ciertamente,

⁹ Bernardo Pérez Fernández del Castillo: Derecho Registral. Porrúa, S.A. 1990, p.71

mucho se ha escrito sobre lo que debe entenderse por principios registrales, inmobiliario-registrales o, para utilizar la terminología española, principios hipotecarios. Roca Sastre los considera “los criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema inmobiliario registra”¹⁰ De esta misma forma otros autores de la doctrina han señalado sobre el término principio registral que son: “Aquellas reglas más generales de la legislación hipotecaria, formuladas directamente en ella u obtenidas por inducción de sus preceptos, que dan a conocer las líneas esenciales, lo que podríamos llamar las “ideas-fuerza”, de nuestro ordenamiento inmobiliario registral”¹¹ También ha sido definido como: “Las notas, caracteres o rasgos básicos que tiene o debe tener un determinado sistema registral”¹² y por ultimo De Casso Romero sustituye el término “principios” y utiliza el vocablo “presupuestos registrales” definiéndolos como “los rasgos típicos característicos de un buen sistema registral o las bases o supuestos previos para su adecuada organización”¹³.

Es así que bajo estos preceptos que los principios tienen una significación importante, es por ello que uno de los avances de la Ley de Registro Público y Notariado (LRPN) del año 2001¹⁴ expresaba que:

El Decreto Ley N° 1.554 de Registro Público y del Notariado publicado en la Gaceta Oficial N° 37.333 de fecha 27 de noviembre de 2.001 (LRPN) consagra, por primera vez, en forma explícita y sistemática, un conjunto de principios que dan a

¹⁰ Roca Sastre, Ramón M^a y Roca Sastre, Luis: Derecho Hipotecario. Fundamentos de la Publicidad Registral, Tomo I. Bosch Casa Editorial S.A. Barcelona, 1.995. p. 93

¹¹ Lacruz Berdejo, José Luis y Sancho Rebullida, Francisco de Asís: Derecho Inmobiliario Registral. Editorial Dykinson. Madrid, 2.001. p. 38.

¹² García García, José Manuel: Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo I. Madrid, 1.998. p. 533

¹³ De Casso Romero, Ignacio: Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad. Instituto de Derecho Civil. Madrid, 1.961. p. 38

¹⁴ Ley de Registro Público y Notariado. Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 37333 del 27 de noviembre de 2001.

conocer las orientaciones esenciales o líneas directrices del ordenamiento inmobiliario registral venezolano

En cuanto normas legales, tales principios son verdadera Ley y no simplemente enunciados o principios de carácter general. Pero, además, precisamente por su carácter general y orientador de todo el sistema, los principios inmobiliario-registrales pueden y deben servir de base para la interpretación de las reglas particulares del ordenamiento registral.

En este sentido, el artículo 7º de la LRPN expresa:

Con el fin de garantizar el fiel cumplimiento de su función, los Registros deberán observar en sus procedimientos los principios registrales enunciados en el presente Decreto Ley.¹⁵

Eso quiere decir que los principios registrales tenían una larga existencia hasta la vigencia de la LDRPN (2001) que tuvieron la significancia debida, creando mayor estabilidad en el Derecho Registral venezolano. De esta forma los principios registrales tienen un impacto significativo; debe hacerse notar que aproximadamente existen 09 principios registrales, de los que se pueden mencionar:

- Inscripción
- Especialidad
- Rogación
- Legalidad
- Tracto Sucesivo
- Consentimiento

¹⁵ Enrique Urdaneta Fontiveros: Los principios inmobiliario-registrales en la nueva Ley de Registro Público y del Notariado. [Página Web en línea] disponible en: <http://www.badellgrau.com/?pag=67&ct=912#sthash.HxIZBSQX.dpuf> Fecha de consulta: 28 de diciembre de 2014.

- Prioridad
- Publicidad

Se debe tomar en cuenta que los principios previamente señalados tienen en su haber la peculiaridad y es que han sido divididos por la doctrina¹⁶ de acuerdo a su funcionalidad de los que se pueden clasificar como:

Principios Materiales, Formales y Mixtos, de los materiales se incluyen a los principios de Inscripción y Especialidad; en los principios formales se mencionan a los de Rogación, Legalidad y Tracto Sucesivo (consecutividad) y en los mixtos finalmente: Consentimiento, Publicidad y Prioridad. De allí que sea importante conocer la clasificación de los mismos para medir el alcance que cada uno presenta. Es así que ante la finalidad de esta investigación de abordar dos principios tan importantes como son: El de legalidad y tracto sucesivo o consecutividad.

Principio de legalidad registral

Concepto

Para hablar del principio de legalidad registral, deben primero hacerse algunas acotaciones importantes sobre lo que comprende que lo conceptualiza y como incide en el derecho para abordarlo finalmente desde la perspectiva del derecho registral. Para autores como Moya (2008), el principio de legalidad se debe definir como:

...a la superioridad de la Constitución y de la Ley en sentido material; lo cual conlleva al absoluto sometimiento de la acción

¹⁶ Celestino Cano Tello: Iniciación al Estudio del Derecho Hipotecario, Editorial Civitas, S.A., Madrid, 1982 p.95

administrativa al denominado bloque de la legalidad. Existe un aspecto muy importante que se debe resaltar, y es que el principio bajo análisis no solo comprende a la Constitución y las leyes formales emanadas del órgano legislativo, sino también las disposiciones, que dictadas por el propio Poder Ejecutivo, vinculan a la Administración en su actuación concreta en virtud del principio de la jerarquía de las normas.

Encuentra el principio de legalidad su fundamento constitucional en el artículo 137 de la Carta Magna venezolana, al cual también se le conoce como principio de la competencia o bloque de la legalidad, por cuanto las actividades que realicen los órganos que ejercen el Poder Público deben someterse a la Constitución y a las leyes....¹⁷

Esto quiere decir por lo tanto que sin la existencia previa de un marco normativo que rija los lineamientos bajo los cuales las formalidades se tienen que llevar cabo no es válido ni legal cualquier actuación que no tome en cuenta tales lineamientos, la constitución, las leyes así como los instrumentos de rango sublegal constituyen lo que se conocen como principio de legalidad. De allí que inicialmente el principio de legalidad es de rango constitucional consagrado en el artículo 137 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela al mencionar que: "...Esta constitución y la ley definen atribuciones de los órganos que ejercen el Poder Público, a las cuales deben sujetarse las actividades que realicen."¹⁸ Por lo tanto el alcance del Principio de legalidad inicialmente es constitucional, aunque no es el único que tienen, porque también desde el ámbito del Derecho Administrativo tomando que en su naturaleza el Derecho Registral es de origen administrativo¹⁹ por lo que al hablar del principio de legalidad no debe omitirse al principio de legalidad administrativo consagrado en la Ley

¹⁷ Edgar José Moya Millán: Derecho Administrativo. Caracas. Movilibros. 2008, p.16

¹⁸ Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. Gaceta Oficial 5.453 de fecha 24 de marzo de 2000.

¹⁹ Tribunal Supremo de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia 942 de fecha 06 de diciembre de 2006. (Caso:Covencar) [Pagina Web en línea] disponible en: <http://www.tsj.gov.ve/decisiones/scc/Diciembre/RDEI-00942-061206-06122.htm> Fecha de consulta: 26 de diciembre de 2014.

Orgánica de Procedimientos Administrativos (LOPA) de 1981 al expresar que:

Artículo 12°-Aun cuando una disposición legal o reglamentaria deje alguna medida o providencia a juicio de la autoridad competente, dicha medida o providencia deberá mantener la debida proporcionalidad y adecuación con el supuesto de hecho y con los fines de la norma, y cumplir los trámites, requisitos y formalidades necesarios para su validez y eficacia.²⁰

De allí que por lo tanto la misma LOPA (1981) establezca limitantes en el modo de desarrollo de los actos administrativos aun creándose potestades de discrecionalidad que el funcionario público o la autoridad competente pueda tomar de allí que autores como Brewer (1998) han señalado que:

Todo el conjunto normativo conformado por las leyes de procedimientos administrativos, sin duda, tiende, a la vez, a reforzar el principio de legalidad como sometimiento de la Administración al derecho y a garantizar la posición de los particulares frente a la Administración.

Por ello, en todas las leyes de procedimientos administrativos, se refuerza el principio de legalidad como exigencia de sometimiento de la Administración a la totalidad de las fuentes del derecho; tema que se puede estudiar desglosándolo en tres principios fundamentales: el principio del sometimiento de la Administración al derecho; el principio de la Jerarquía, que por vía interpretativa de las leyes permite afianzar la legalidad y, por último, el principio de los límites a la discrecionalidad, es decir, la reducción de la arbitrariedad que también encuentra consagración positiva.²¹

²⁰ Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos Gaceta Oficial N° 2.818 de la República Bolivariana de Venezuela Extraordinario de 1° de julio de 1981.

²¹ Allan Brewer Carías: Ponencia para las IV Jornadas Internacionales de Derecho Administrativo Allan R. Brewer-Carías, Fundación de Estudios de Derecho Administrativo FUNEDA, Caracas, noviembre 1998. [Página Web en línea] disponible en: http://www.allanbrewercarias.com/Content/449725d9-f1cb-474b-8ab2-41efb849fea8/Content/II,%204.%20..374.%20LOS%20PRINCIPIOS%20DE%20LEGALIDAD%20Y%20EFICACIA%20_PONENCIA%20IV%20JORNADAS%20FUNEDA%201998.pdf

Fecha de consulta: 26 de diciembre de 2014.

Es por eso que al estudiar de manera específica el Principio de Legalidad Registral debe tomarse en cuenta que:

El principio de legalidad persigue “la pureza jurídica del asiento al que no pueden pasar titularidades cuyos defectos materiales o formales reconozca el funcionario experto. En definitiva, se procura, mediante el principio de legalidad, que la extensión de los asientos en el Registro solamente se haga previo control de su conformidad con la ley.”²²

Es así que el Principio de Legalidad, en esta labor de pureza jurídica tiene la referida funcionalidad y que demuestra por lo tanto su relevancia.

Ubicación del Principio de Legalidad en el Derecho Registral

Es así que bajo esta perspectiva y ya ubicándola en el ámbito registral el principio de legalidad busca en todo momento brindar la garantía plena y absoluta, respecto a cómo las actuaciones llevadas a cabo en el ámbito registral deben de estar reseñadas por el ordenamiento jurídico, llevando de consecuenencial a analizar otro concepto de importancia absoluta en el ámbito del derecho registral, como es la seguridad jurídica. Es bajo esta premisa que debe analizarse el contenido del principio de legalidad en el ordenamiento jurídico registral y que repercusiones otorga, de este modo la Ley de Registro Público y notariado (LDRPN) del año 2006 establece en sus preceptos al principio de legalidad al mencionar:

Objeto

Artículo 1

El objeto de esta Ley es regular la organización, el funcionamiento, la administración y las competencias de los registros principales, mercantiles, públicos y de las notarías.

²² Lacruz Berdejo, José Luis y Sancho Rebullida, Francisco de Asís: Derecho Inmobiliario Registral....Op. Cit. p.49.

Finalidad y medios electrónicos

Artículo 2

Esta Ley tiene como finalidad garantizar la seguridad jurídica, la libertad contractual y el principio de legalidad de los actos o negocios jurídicos, bienes y derechos reales.

Para el cumplimiento de las funciones registrales y notariales, de las formalidades y solemnidades de los actos o negocios jurídicos, se aplicarán los mecanismos y la utilización de los medios electrónicos consagrados en la Ley....

Principio de legalidad

Artículo 8

Sólo se inscribirán en el Registro los títulos que reúnan los requisitos de fondo y forma establecidos por la ley....²³

El artículo 1 explica claramente como la LDRPN (2006) establece los lineamientos de organización, funcionamiento, administración y competencias en materia registral; el artículo 2 hace mención a la finalidad que la misma ley tiene en garantizar actos o negocios jurídicos bienes y derechos reales conforme a formalidades y solemnidades de actos y negocios jurídicos, este artículo por lo tanto demuestra la naturaleza estrictamente formalista del principio de legalidad y el propio artículo 8 es el que de manera estricta hace énfasis en los requisitos que conforme al principio de legalidad deben tener los títulos a ser susceptibles de registro.

Alcance del Principio de Legalidad Registral

Es así que haciendo alusión a lo mencionado por la doctrina otros autores al mencionar el principio de legalidad registral señalan de manera estricta que:

...recoge este principio cuando establece que los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la

²³ Ley de Registro Público y Notariado. Gaceta Oficial Extraordinaria 5.833 de fecha 22 de diciembre de 2006.

inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. Los alcances mencionados anteriormente no se aplican, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción; en este supuesto, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementarias que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro...

Precisando los alcances de la norma referida se establece que los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho...²⁴

Esto quiere decir por lo tanto que ya conociendo con mayor profundidad el alcance del principio registral de legalidad, se incluye un nuevo concepto como “la calificación registral” existiendo por lo tanto una doble connotación por parte del principio de legalidad, no solo respetar el ordenamiento jurídico de los actos sino que por ende en la calificación registral del documento el registrador debe garantizar el cumplimiento pleno del ordenamiento y por ende al inscribirlo el mismo debe garantizarse que realice la calificación idónea. De allí que otros autores como Urdaneta (2001) al estudiar en específico como el Principio Legalidad que se encontraba consagrado en la novedosa LDRPN del año 2001 hacia énfasis en señalar que:

En razón del principio de legalidad, el Registrador debe examinar si se han observado las condiciones requeridas para la validez de los actos sujetos a registro, si los documentos han sido redactados con claridad y exactitud y si se hallan revestidos de las formalidades legales. El principio de legalidad constituye así uno de los presupuestos que preside la actividad registral por el cual solo tienen acceso al Registro los documentos válidos, esto es, aquellos que llenan los requisitos legales. Según el artículo 18 (numeral 1º) de la LRPN, el Registrador

²⁴ Raúl García Coni y Ángel Frontini: Derecho Registral Aplicado. Ediciones Desalma. 2ª edición. Buenos Aires 1993, p.509.

tiene el deber de admitir o rechazar los documentos que se le presenten para su registro. De acuerdo con lo expuesto, el Registrador deberá rechazar los títulos defectuosos e inscribir únicamente aquellos que sean perfectos..

Mediante el principio de legalidad se procura que solamente se inscriban en el Registro los títulos que reúnan los requisitos exigidos por la ley, es decir, que sólo accedan al Registro los títulos válidos y perfectos. De lo contrario, los asientos solamente servirían para engañar al público, favorecer el tráfico ilícito de bienes inmuebles y provocar nuevos litigios...²⁵

Es así que ratificando lo señalado por García Coni y Ángel Frontini (1993) se establece que es en la procura de tener reunidos los requisitos exigidos por la Ley omitiendo lo defectuoso y rechazando lo ilícito que en esa calificación el registrador califica la registrabilidad o no de un acto y se encuentra presente plenamente el principio de legalidad. Este principio es también conocido como “Calificación Registral” sobre el cual se extiende, un poco más el contenido de investigación, en comparación con la breve mención y explicación de los principios del Derecho Registral descritos ut supra, ya que de éste es que se deriva propiamente el análisis sobre la actuación del registrador, la cual puede ser de forma positiva aceptando la petición del usuario o de forma negativa, rechazando el interés y la intención del administrado, derivando así, el tema de la “Negativa Registral”. Es por eso que debe analizarse seguidamente lo que consiste la calificación registral y su incidencia.

La calificación registral

²⁵ Enrique Urdaneta Fontiveros: Los principios inmobiliario-registrales en la nueva Ley de Registro Público y del Notariado. [Página Web en línea] disponible en: <http://www.badellgrau.com/?pag=67&ct=912#sthash.HxIZBSQX.dpuf> Fecha de consulta: 28 de diciembre de 2014.

Debe tomarse en cuenta que como consecuencia del Principio de Legalidad, se obtiene el alcance que representa la Calificación Registral, de allí que para poder hablar sobre el referido principio debe tomarse en cuenta su conceptualización, según lo que la teoría estipula al decir:

El control de legalidad del documento que realiza el registrador se hace efectivo a través de la función calificadora a fin de lograr la menor de las inexactitudes registrales. En una primera aproximación la calificación registral se nos presenta como el examen que el registrador hace del documento presentado a inscribir, para determinar si reúne los requisitos exigidos por la ley y en consecuencia práctica su registración.

Podemos definir la calificación registral, como una función registral típicamente jurídica, que consiste en el examen de los documentos presentados a inscribir o anotar, por lo que de ellos resulta y por su confrontación con los asientos respectivos tendiente a establecer si reúnen los requisitos necesarios para su registración definitiva o si, por no reunirlos, deben ser registrados, provisionalmente, o condicionados por la existencia de prioridades que los afectan, o rechazados por no tratarse de documentos registrables dentro de los límites establecidos por la ley.²⁶

Es por lo tanto esta función calificadora, la que sin duda alguna demuestra que es bajo este precepto que se aplica de manera plena el principio de legalidad por parte de la autoridad registral. Es así que el fundamento de la calificación registral es el fortalecimiento de la confianza en los pronunciamientos registrales, sin haber miedo por la inexactitud, lográndose enaltecer la seguridad jurídica. En este modo Cabanellas ha establecido que:

La apreciación examen, comprobación de la legalidad de los títulos y documentos que se presentan en el Registro de la Propiedad y que hace el registrador antes de proceder al asiento o inscripción de aquellos. El resultado puede ser aprobatorio, suspensivo o denegatorio; según se conformen los antecedentes a Derecho. Lo contradigan o quepa complementarlos o subsanarlos. El interesado dispone de recurso ante

²⁶ Felipe Pedro Villaro: Elementos de Derecho Registral Inmobiliario, Scotti Editora. Buenos Aires, Argentina. 2003, p.39.

los tribunales en los dos últimos supuestos si discrepa de la calificación....²⁷

Consiste en que el registrador haga un estudio de fondo y forma del documento a inscribir; es decir, el documento en que se consigna el acto debe satisfacer los requisitos de forma y fondo que exige la ley (calificación registral), el principio de la legalidad en el campo Registral tiene una doble vertiente, en cuanto de una parte, impone al Registrador de la propiedad someterse a la legalidad vigente y de otra, al concederle el poder de velar por el control de la legalidad atribuye a su función el valor de una decisión sobre la que ha de operar toda la trascendencia que lleva consigo el principio de la seguridad jurídica. Por mandato de la legislación los títulos inscritos son perfectos y por ende el acto que se pretenda inscribir queda sometido a la previa calificación del registrador a quien legalmente se la ha conferido tal facultad.

La naturaleza jurídica de la calificación registral

Siendo un punto de mucha polémica en el mundo registral, lo relativo a la calificación en su naturaleza tiene muchas connotaciones importantes de las que se puede mencionar:

La función calificadora es de naturaleza judicial o jurisdiccional.

Según esta tesis, en la función calificadora los Registradores interpretan y aplican la ley con una independencia de criterio semejante a la que tienen los jueces. Además, se apoya esta tesis en el carácter declarativo y, a veces, constitutivo de los derechos subjetivos privados que derivan de la decisión de inscribir el acto solicitado. La inscripción registral produce efectos erga omnes y establece una presunción de legitimidad de que el acto inscrito

²⁷ CABANELLAS, G. (1998) Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Buenos Aires –Argentina. Editorial Heliasta Tomo II. Pág. 24.

se encuentra ajustado a derecho, determinando la situación legal del propietario inscrito con las presunciones y consecuencias que de ello derivan.... Además, aunque la importancia de los efectos erga omnes y presunciones legitimadoras derivados de la inscripción son grandes, la circunstancia de que ésta no produzca el efecto de cosa juzgada y el hecho de que el Registrador no esté integrado en la organización judicial, apartan la función calificadora del Registrador de la jurisdicción.²⁸

La función calificadora tiene naturaleza administrativa

Autores como Brewer Carías han sostenido que la actuación del Registrador constituye una actividad administrativa, realizada por una autoridad administrativa, en ejercicio de la función administrativa...Además esta tesis se apoya en el hecho de que la actuación del Registrador es característicamente la de un funcionario público que merece fe pública en todos los actos, declaraciones y certificaciones que autorice, y lo hace en cumplimiento de una función típicamente administrativa, que es el elemento fundamental que permite diferenciar claramente el acto administrativo de los demás. En efecto, en el procedimiento registral no hay intervención de órganos administrativos distintos del Registrador, por lo que este criterio también ha presentado algunas debilidades pero que ha sido sostenida en algunos casos por la jurisprudencia venezolana plenamente mencionada.²⁹

La función calificadora es de jurisdicción voluntaria

²⁸ Chico Y Ortiz, José María: Calificación Jurídica, Conceptos Básicos y Formularios Registrales. Marcial Pons. Madrid, 1.987. p. 46.

²⁹ Brewer Carías, Allan Randolph: La impugnación de los actos administrativos de registro ante la jurisdicción contencioso administrativa en Libro Homenaje a Joaquín Sánchez Covisa. Facultad de Derecho, Universidad Central de Venezuela. Caracas, 1.975. pp. 430 y ss.

Se fundamenta esta tesis en la situación de que en el ejercicio de la función calificadora los Registradores son independientes, no están sometidos a control jerárquico y sus decisiones producen efectos erga omnes, pero no producen los efectos de cosa juzgada. A este criterio se le critica que la inaplicación rigurosa del principio de legalidad y la inquisitorialidad en el terreno de las pruebas que caracterizan a la jurisdicción voluntaria en algunos ordenamientos la distinguen de la actuación registral en la cual el Registrador, decide sobre la calificación de los actos sujetos a registro en términos de legalidad y, al menos, en términos generales, mantiene en el procedimiento una posición pasiva.³⁰

La función calificadora es independiente a lo judicial y lo administrativo

Aunque tenga puntos de contacto con ellas, presenta caracteres propios y, por tanto, no puede encuadrarse en ninguna de ellas. En consecuencia, según este punto de vista es necesario configurar la calificación en forma autónoma, sui generis o diferente.³¹

Esto de manera gráfica demuestra las diferentes posturas de la función calificadora como parte del Principio de Legalidad Registral factor por el cual se puede observar lo relevante de la función calificadora.

Los caracteres de la función calificadora

También la relativa función calificadora presenta una serie de caracteres que deben tenerse en cuenta al momento de aplicarla la doctrina ha definido las siguientes:

a) Es obligatoria.

³⁰ Chico Ortiz, José María: Calificación Jurídica.. op. cit. pp. 62 –64

³¹ Roca Sastre, Ramón M^a y Roca Sastre, Luis: Derecho Hipotecario... Op. Cit, pp. 273 y ss.

La calificación es para el Registrador una actuación obligatoria... La calificación supone un deber ineludible. El Registrador no puede excusarse de hacer la calificación so pretexto de eventuales dificultades, oscuridad legislativa, ambigüedad, existencia de lagunas, dificultades en la búsqueda de los datos pertinentes... Debe admitir o denegar el registro del documento o título que se le presente.

b) Es personalísima.

El Registrador no puede delegar su función calificadora en otra persona. Se trata de una atribución-deber cuyo ejercicio la ley impone al Registrador y que, en ningún caso, puede ser compartida.

c) Es independiente.

En el ejercicio de la función calificadora, el Registrador es absolutamente independiente. No lo vinculan calificaciones suyas anteriores ni de otros Registradores. Al Registrador no lo vincula una imposición administrativa ni un criterio jurisprudencial. Es autoridad única que califica y decide si el acto o título presentado llena los requisitos legales de fondo y de forma para su inscripción. A tales efectos, se atenderá a los títulos presentados, a la ley y a la información que conste en el Registro.

d) Responsabilidad por su ejercicio

De acuerdo con la ley, el Registrador responde personalmente del ejercicio de sus funciones. Esto es consecuencia de que su actuación es independiente y personalísima. La función calificadora se ejerce, pues, bajo la exclusiva responsabilidad del Registrador.

e) Se limita en su ejercicio al solo efecto de efectuar la inscripción solicitada o de negarla.

f) Produce efectos erga omnes, aun cuando carece de la autoridad de la cosa juzgada.

g) No impide que se entable juicio por ante los tribunales.

La calificación no prejuzga acerca de la validez del título presentado y los asientos registrales pueden ser anulados por sentencia definitivamente firme.³²

Aunque estos caracteres inicialmente han sido acogidos por la doctrina no todos propiamente en el campo practico se cumplen actualmente cabalmente, dado que a la fecha que fue publicada la investigación de la que se obtuvo la referida fuente documental previamente citada, no se habían suscitado algunos cambios que deben mencionarse; por ejemplo la calificación registral si es llevada a cabo por el registrador pero no es menos cierto que actualmente en las estructuras organizativas de los registros inmobiliarios o las notarías en su organización jerárquica existen cargos

³² Enrique Urdaneta Fontiveros: Los principios inmobiliario-registrales en la nueva Ley de Registro Público y del Notariado. [Página Web en línea] disponible en: <http://www.badellgrau.com/?pag=67&ct=912#sthash.HxlZBSQX.dpuf> Fecha de consulta: 28 de diciembre de 2014.

ocupados por Jefes de Servicio o Abogados revisores quienes realizan una calificación registral previa anterior a la que debe realizar el Registrador, por eso siendo la calificación de carácter personalísimo, inicialmente es otro sujeto quien la realiza.

En lo que respecta a la independencia aunque el Registrador tiene cierta autonomía desde que fue creado en el año 2006 el Servicio Autónomo de Registros y Notarías (SAREN) en el año 2006, debe reconocerse que existen algunos lineamientos en el modo de actuación por parte del Registrador ya que hay algunos lineamientos emanados del SAREN que de cierta forma cercenan en la propia calificación que el Registrador sea totalmente independiente. En lo que respecta a la responsabilidad se observa que la misma recae sobre el registrador, y las demás características son las consecuencias propias que se obtienen sobre la actividad registral realizada.

Métodos de Calificación Registral

El artículo 42 de la LDRPN (2006) establece claramente el modo como la referida calificación debe llevarse a cabo de allí que establezca:

Fundamento de la calificación

Artículo 42

Al momento de calificar los documentos, el Registrador o Registradora titular se limitará exclusivamente a lo que se desprenda del título y a la información que conste en el Registro, y sus resoluciones no prejuzgarán sobre la validez del título ni de las obligaciones que contenga.³³

Es notoria la aplicación del principio de Legalidad ante la calificación dado que el artículo es ampliamente concreto en el señalamiento sobre los motivos que llevan a la calificación del mismo de allí que solo se limita a la

³³ Ley de Registro Público y Notariado (2006)... Op. Cit..

revisión de la información obtenida factor por el cual otros argumentos extraños al instrumento no deberían ser tomados en cuenta ya que esto cercenaría el propio principio de legalidad y por ende a la seguridad jurídica. De allí que algunos sectores de la doctrina hayan expresado su desacuerdo en la rigidez de la calificación registral al decir que:

A nuestro modo de ver, si en los documentos presentados faltan datos para la calificación, el Registrador está facultado para solicitar la presentación de documentos complementarios cuando el hecho que mediante ellos pueda comprobarse, sea necesario para la calificación del título. Tal sería el caso, por ejemplo, de la prueba del estado civil de los otorgantes cuya certeza se requiera para la validez del título lo que podría verificar el Registrador mediante copia certificada de la partida de matrimonio expedida por el Registro Civil o de la cualidad del representante de la persona jurídica a cuyo nombre se otorgue el documento que podría comprobarse mediante copia certificada del documento expedida por el Registrador Mercantil. En todos estos casos aunque la calificación se limite al título, la certeza de estos hechos puede ser indispensable para el examen de la validez del acto o contrato que lo contenga.

En todo caso, el Registrador no podrá exigir la presentación de nuevos documentos, sino que se limitará a advertir al interesado que de no presentarlos rechazará el registro del documento.³⁴

Es decir hay una serie de inconsistencias sobre en el modo del manejo de la calificación pero es en un sector de la doctrina donde se habla de una posible flexibilidad de la calificación respecto a la rigidez que puede muchas veces proponer el principio de legalidad en su sentido literal respecto a la calificación por ello se considera como eje central del Principio de Legalidad el rol de la calificación registral que en Capítulos sucesivos será descrito con Mayor detalle.

El principio de consecutividad o tracto sucesivo

³⁴ De Pablo Contreras, Pedro: Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 1.999. Tomo VII. Vol IV. p. 33.

Antes de hablar propiamente del principio de tracto sucesivo en el ámbito registral debe hacerse énfasis sobre el alcance que el mismo presenta etimológicamente dado que de allí es el punto de partida para la conceptualización del mismo, en este sentido debe destacarse que la palabra tracto, proviene del latín “tractus” el cual significa espacio que media entre dos lugares o un espacio de tiempo, por lo que se sitúa en un término que habla estrictamente sobre la distancia entre dos objetos o actos³⁵. Esto por lo tanto quiere decir que la palabra ya llevándola a un contexto más cercano al ámbito de los bienes tiene directa relación con el encadenamiento que debe proporcionar para las sucesivas titularidades otorgando un enlace entre los dos actos jurídicos que se hubieran realizado por la titularidad de un bien. En este modo autores como Calvo Bacca han afirmado que:

El principio de tracto sucesivo es un presupuesto esencial del procedimiento registral, cuyo tenor se desprende del artículo 11 de la Ley del Registro y del Notariado Público *ratione temporis* aplicable en este caso, el cual señala:

“Artículo 11. De los asientos existentes en el Registro, relativos a un mismo bien, deberá resultar una perfecta secuencia y encadenamiento de las titularidades del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones y extinciones”. Ahora bien, el principio de tracto sucesivo tiene por finalidad preservar el orden regular de los títulos registrales sucesivos, de forma tal que todos los actos y dispositivos formen una sucesión perfecta, apareciendo registrados como si se derivaran unos de los otros. Asimismo, de acuerdo con este principio, para que pueda ser registrado un acto hace falta que la persona que en él aparezca como disponente, figure en el Registro como titular actual en el momento de procederse a la inscripción de aquél, lo cual evidencia su contenido claramente formal.³⁶

La doctrina comparada al referirse al principio de Tracto Sucesivo o consecutividad ha señalado que:

³⁵ Diccionario de la Real Academia Española. [Página Web en línea] disponible en: <http://www.rae.es> Fecha de consulta: 02 de diciembre de 2015.

³⁶ Emilio Calvo Bacca: Derecho Registral y Notarial. Edit. Libra: Venezuela. Caracas, p.71

La calificación por el Registrador de los títulos presentados en el Registro, como operación previa a su inscripción, fundamental en nuestro sistema hipotecario, abarca tanto el control de legalidad de dichos títulos como el examen del contenido del Registro, por los obstáculos que puedan derivar del mismo para la práctica del asiento solicitado.

Pero el examen del contenido registral y el establecimiento de su exacta conexión con el nuevo título presentado a inscripción serían de difícil o imposible ejecución en una situación de desorden tabular. Así ocurría en nuestro antiguo sistema de Contadurías de Hipotecas, en que se registraban los títulos por orden de entrada en la oficina, pero sin establecer discriminación alguna en los asientos por razón de las fincas ni de sus titulares.

El tracto sucesivo viene a establecer un orden registral, al exigir la identidad personal y real en la correlación título inscribible-Registro, y al ordenar sucesivamente los asientos, dentro de cada folio, sobre la base de un nexo causal entre la titularidad registral del transferente y la del adquirente que pretende inscribir.³⁷

Eso quiere decir por lo tanto que debe existir en aras de garantizar la seguridad jurídica una consecución de documentos históricos que garanticen la consecutividad de los actos registrales y es lo que realmente propugna el principio de consecutividad registral. Para algunos autores el tracto sucesivo se puede orientar también como un principio derivado del mismo principio de legalidad y el de legitimidad dado que se afirma que la legislación siempre exige la existencia de un origen en la transmisión de propiedad entre un bien a otra persona, hasta que se llega al titular actual, quien es el encargado de buscar de respetar en el modo de adquisición la cadena titularidad que sobre el bien recae, dado que debe tomarse en cuenta que el enajenante del bien debe estar legitimado para actuar dado que de lo contrario de manera consecuencial atenta contra el mismo principio de legalidad, dado que si la transmisión va a ser realizada por alguien que no detenta la legitimidad, se

³⁷ Antonio Manzano Solano: Derecho Registral Inmobiliario para Iniciación y uso de Universitarios. Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales. Madrid, España, 1991

estaría por lo tanto rompiendo la cadena de titularidad establecida.³⁸ En lo que se refiere al ámbito sustancial el mismo se inicia con la adquisición del inmueble y por ende del dominio de la cosa, hecho que genera que solo la transmisión tenga validez si la hace el titular del derecho que solo históricamente lo detente de allí que deba de hacerse la siguiente acotación:

Tratándose de inmuebles, en nuestro país, a partir del descubrimiento de América y su conquista por España, todas las tierras fueron consideradas propiedad de la Corona, y la “primera adquisición” tenía como causa alguna merced real. Las posteriores transmisiones se producían por vía de sucesiones, o por enajenaciones. Producida la emancipación, las tierras sin dueño pasaron a ser propiedad del Estado nacional...que, sea por vía de donación o de venta, en numerosas oportunidades otorgó la propiedad a una persona que se constituyó en primer titular. Nace allí el historial jurídico del inmueble, y el tracto deberá reflejar de manera completa los cambios de titularidad que se vayan produciendo, sea que esos cambios tengan su origen en transmisiones hereditarias, o en actos de enajenación entre vivos.³⁹

Esto quiere decir por lo tanto que el tracto tiene un origen histórico que viene desde la época de la colonización y que por eso ante la data existente de la tenencia y propiedad de las tierras o inmuebles, existe un historial jurídico que parte de negocios jurídicos de enajenación entre vivos y transmisiones hereditarias, de allí que el primer título de propiedad de un bien no tenga un origen en una merced real, o en una concesión de tierras por el Estado, sino en la ocupación por tiempo prolongado que una persona hubiera tenido, generándose por la vía de una “prescripción adquisitiva”, como título originario de inmuebles que no hayan detentado otro dueño, salvo el dominio eminente de la Corona, o del Estado propiamente.

³⁸ Ángel Sanz Fernández, Instituciones de Derecho Hipotecario, Reus, Madrid, 1947, T.I, p. 316 y 317.

³⁹ Luis Moisset de Espanés: Publicidad Registral. Editorial Zavalia. 2003. Buenos Aires, Argentina, p.189

Características del Principio de Tracto Sucesivo

- Con este principio se busca proteger y asegurar los derechos inscritos, dificultar fraudes y estafas y cerrar, blindando las puertas del Registro a los títulos de origen ilegítimo con lo cual se aumenta la confianza en el sistema registral, y de la seguridad jurídica.⁴⁰

-Se permite reflejar en forma completa y exacta la historia jurídica de los bienes inmuebles lo que facilita al Registrador en su función calificadora, al tener a su alcance los datos para permitir que solamente se accede al Registro con los actos otorgados por el titular inscrito e impidiendo el paso de los actos que no cumplan con el requisito de la previa inscripción.

-Se ajusta conforme al aforismo *nemo dat quod non habet* es decir dentro del Registro solo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito⁴¹

- No existe la obligación legal de registrar los actos que solo modifiquen la titularidad de la propiedad o de un derecho real, y que no implican un gravamen, una transmisión o una extinción total o parcial. Es por ello que, no está sometida a registro la situación de comunidad de división que sobreviene cuando fallece el causante y deja varios herederos debido precisamente al efecto declarativo de la partición según el cual se reputa que cada coheredero recibió directa y exclusivamente del causante los bienes que le fueron adjudicados en la partición y que jamás tuvo derecho alguno

⁴⁰ Enrique Urdaneta Fontiveros: Los principios inmobiliario-registrales en la nueva Ley de Registro Público y del Notariado. [Página Web en línea] disponible en: <http://www.badellgrau.com/?pag=67&ct=912#sthash.HxlZBSQX.dpuf> Fecha de consulta: 28 de diciembre de 2014.

⁴¹ Roca Sastre, Ramón M^a y Roca Sastre, Luis: Derecho Hipotecario... Op. Cit, pp. 273 y ss.

sobre los restantes bienes de la herencia, es decir este sería un caso de tracto breve o parcial.

Elementos del principio de tracto sucesivo o de consecutividad

Aunque se hizo mención a las características del tracto sucesivo, existen elementos que deben estar presentes para la aplicabilidad absoluta de dicho principio de los que se pueden mencionar: Identidad, continuidad y previa inscripción.

Identidad: Este elemento relativo al tracto sucesivo es que debe registrarse el documento siempre y cuando aparezca como titular del derecho persona que figure en la inscripción precedente.⁴²

Continuidad: De los asientos existentes en cada folio deberán resultar bajo el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, teniendo la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.

La previa inscripción: Se necesita para consagrar dicho principio que el bien se encuentre previamente inscrito en el registro para materializar la historicidad del mismo.

Tipos de Tracto o consecutividad

Aunque de manera redundante se sobreentiende que si se habla del principio de consecutividad se esta mención al tracto sucesivo como un tipo determinado de tracto que suele ser el más usual de presentarse como

⁴² Gabriel Ventura: Tracto abreviado registral, Editorial Hammurabi, Buenos Aires, Argentina, 2005, p. 90.

principio en el ámbito del derecho registral, existe el tracto breve el cual la doctrina lo ha definido como:

...un “hecho jurídico” producido fuera del Registro, ha alterado la situación de titularidad sustancial, y una persona que no figura como titular en los asientos del Registros, o que aparece con derechos limitados, desea disponer de sus derechos. La falta de inscripción previa, que haya “actualizado” la titularidad sustancial, no es obstáculo que lo prive de “legitimación sustancial”, ni afectará la “validez” de los actos dispositivos que realice...⁴³

Es así que se tienen conforme a la doctrina existen dos tipos de tracto el que propiamente se circunscribe como principio registral que es el tracto sucesivo y el tracto que ya fue plenamente identificado conforme a la doctrina, y que se relaciona ante la transmisión por aspectos sucesorales donde antes de partir y de manera provisional la titularidad recae sobre terceros que no se encuentran identificados en el documento, o en el caso de la comunidad ordinaria donde los cónyuges o ex cónyuges o sus herederos como conciencia de la disolución constituyen una nueva situación jurídica.

La duración del principio de consecutividad o tracto sucesivo

Debe tomarse en cuenta que el principio de tracto sucesivo o consecutividad es aplicado conforme en los asientos o matriculas existentes sobre un mismo bien a nivel registral, ahora bien hay situaciones donde por logística el orden no se mantiene generando que el Registrador mediante el examen de la información que arroje el Registro, podría suspender la inscripción del título presentado en fecha anterior hasta tanto se inscriba el título de su causante presentado posteriormente.

⁴³Luis Moisset de Espanes: Publicidad Registral. Editorial Zavalia. 2003... Op. Cit. pp.191

Efectos del principio del tracto sucesivo o de la consecutividad

Al haber estudiado la característica y la incidencia que el principio tiene en el derecho registral se puede tomar en cuenta que se suscitan una serie de efectos de los que se pueden mencionar:

El tracto sucesivo únicamente permite la inscripción de los títulos otorgados por el titular inscrito (o, en su caso, dirigidos contra él). Por otra parte, en virtud de la consecutividad de los asientos registrales, no se permite el acceso al registro de los actos que no cumplen con el requisito de la previa inscripción del inmueble sobre el cual versen dichos actos, a nombre el enajenante o del constituyente del derecho real.

Por tanto, en caso de que se trate de un acto transmisión de la propiedad, si el derecho de la persona que otorgue el acto que da lugar al asiento se encuentra previamente inscrito, y no existe otro impedimento de orden legal que imponga al Registrador proceder de otra forma, éste deberá proceder al registro del título transmisivo. A la inversa, si según los asientos del Registro, el derecho del enajenante corresponde a otra persona, el Registrador deberá denegar la inscripción solicitada...⁴⁴

Es por ende notorio el efecto que se asocia al principio de tracto sucesivo al ámbito histórico y la cadena de titularidad que caracteriza y garantiza la seguridad jurídica propia del derecho registral siendo por lo tanto un deber del Registrador el garantizar el cumplimiento efectivo de este principio al momento del otorgamiento de la fe pública en un acto jurídico donde se encuentre vinculados bienes.

⁴⁴Alfonso De Cossío y Coural,; Instituciones de Derecho Hipotecario. Bosch. Barcelona, 1.956. p.110.

Excepciones al principio de tracto sucesivo

En este aspecto la doctrina ha tenido diversas posturas, inicialmente se establece que solo existe una excepción que permiten limitar al tracto sucesivo de la que se puede mencionar “la inmatriculación” es decir extraer del ámbito de la cadena de titularidad un bien; ya que la primera inscripción, no se fundamenta en un asiento o matrícula anterior.⁴⁵ Por el contrario otro sector de la doctrina ya ubicado desde el ámbito del derecho comparado establece algunos casos donde se pudiera hablar de excepciones atinentes al principio de tracto sucesivo o consecutividad de las que se expresa:

La otra ruptura del tracto en materia inmobiliaria se produce cuando por ley se afecta el bien a un fin de utilidad pública, y se procede a expropiarlo, indemnizando al propietario, con el fin de incorporarlo al dominio público. Se extingue entonces la primitiva “cadena de titularidades”, y nace una nueva; esto sucede especialmente cuando al cambiar el destino del bien, cambia su calificación, en razón de que se lo afecta al dominio público... A nuestro criterio en estas hipótesis se produce una ruptura del tracto y la adquisición fundada en la ley de afectación al dominio público, aunque deba indemnizarse al anterior propietario, convierte a esta “nueva titularidad”, en una titularidad originaria, por su naturaleza distinta, que no podrá insertarse en la matrícula originaria, que debe ser cancelada.

En el caso de la usucapión el tracto se interrumpe porque el derecho de quien prescribe no emana del anterior propietario, y cuando el juez declare que se ha operado la prescripción adquisitiva, deberá ordenar la cancelación de la matrícula del titular inscripto, y se abrirá una matrícula nueva para quien adquirió por usucapión.⁴⁶

Al observar ambas posturas inicialmente pareciera que no hay propiamente excepciones al principio pero luego de analizar como el derecho comparado menciona la expropiación por causa de utilidad pública al

⁴⁵ Enrique Urdaneta Fontiveros: Los principios inmobiliario-registrales en la nueva Ley de Registro Público y del Notariado. [Página Web en línea] disponible en: <http://www.badellgrau.com/?pag=67&ct=912#sthash.HxlZBSQX.dpuf> Fecha de consulta: 28 de diciembre de 2014.

⁴⁶ ⁴⁶ Luis Moisset de Espanes: Publicidad Registral. Editorial Zavalía. 2003... Op. Cit. pp.193

cambiar el objeto del bien inmueble bajo la intervención del Estado y ante la prescripción adquisitiva donde notoriamente se rompe la cadena de titularidad es que se observa que existen otras situaciones que si brindan debilidades al principio de consecutividad y la del cambio de objeto es una que presenta un significado importante que más adelante será profundizado.

La calificación registral y el principio de consecutividad o tracto sucesivo

Finalmente y llevando lo abordado sobre el principio registral de consecuti-

vidad, a su aplicabilidad es al momento de la calificación registral, en que el registrador debe estudiar, si el acto que se pretende inscribir cumple cabalmente con el principio de tracto sucesivo, analizando no solo la forma sino la presencia de elementos de fondo como la identidad y la legitimación.

Los principios registrales de legalidad y de consecutividad o tracto sucesivo según la jurisprudencia venezolana

Debe enfatizarse que aunque en este capítulo se ha hecho mención sobre la amplitud que los principios de legalidad y consecutividad detentan no es menos cierto que la jurisprudencia venezolana ha hecho pronunciamientos significativos sobre al principio de legalidad al establecer que:

Ahora bien, esta Corte reafirma que en el sistema registral venezolano, existen dos principios que de una u otra forma condicionan la función calificadora del funcionario encargado de la protocolización del documento del que se trate. Dichos principios comúnmente son conocidos en la doctrina con el nombre de principio de legalidad y principio del tracto sucesivo.

El primero de ellos, en su concepción original, faculta a los registradores a examinar y dictaminar sobre los documentos, inclusive

aun cuando han sido autorizados por otros funcionarios encargados de darles autenticidad o fe pública, para negar o permitir la inscripción del respectivo título. De este modo, se impide el acceso de títulos defectuosos, inválidos o imperfectos. Cuando este principio está consagrado de manera plena, la función calificadora que éstos ejercen, los faculta para revisar, entre otras cosas, la competencia del funcionario que autorizó el acto, la autenticidad del documento, el cumplimiento de sus requisitos formales, la capacidad de las partes, las prohibiciones legales, la legitimación de los representantes, la legitimación de los órganos de las personas jurídicas, la capacidad para disponer de los otorgantes, las dimensiones de los bienes y cualesquiera otras similares o análogas.

En Venezuela, sin embargo, esta función se encuentra restringida y por tanto al Registrador esencialmente le está permitido examinar si respecto del documento o acto a inscribirse existe o no una prohibición registral de las enumeradas...Es decir, que por lo restringido de la función que se analiza sólo pueden ser examinadas circunstancias de forma o externas al contenido del acto, más no sus elementos materiales o de fondo.⁴⁷

Es así que al hablar del principio de legalidad, es el precepto que viene a dar la pauta sobre qué aspectos deben ser examinados en los documentos presentados por los usuarios, dado que este principio propiamente fundamenta el alcance de la función calificadora de los mismos y limita el ámbito de acción de los mismos ante la posible prohibición que puede llevarse a cabo ante la existencia de alguna limitante. La misma sentencia hace mención como principio complementario al de consecutividad o tracto sucesivo al mencionar que:

En cuanto al principio del tracto sucesivo, la Corte Segunda de lo Contencioso Administrativo observa que el mismo está dirigido a garantizar la continuidad de las transferencias registrales de dominio, para utilizar la expresión común en el foro, “el transfiere de hoy sea el

⁴⁷ Sentencia 1457 de la Corte Segunda de lo Contencioso Administrativo. Expediente N° AP42-N-2004-002111. Caso: Clara Díaz y otros Vs. Registrador Inmobiliario del Municipio Zamora del Estado Miranda. [Página Web en línea] disponible en: http://historico.tsj.gob.ve/tsj_regiones/decisiones/2009/agosto/1478-12-AP42-N-2004-002111-2009-1457.html Fecha de consulta: 15 de enero de 2015.

adquiriente de ayer y que el titular registral actual sea el transfiere de mañana". Sobre el alcance y extensión de este principio, ya la Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia ha establecido lo siguiente:

"... la calificación hecha por el Registrador debe recaer exclusivamente sobre el documento presentado para su registro y sobre su relación con el título anterior de adquisición.. sólo exige, literalmente, el registro de ese título, pues con ello se garantiza la continuidad registral"

Criterios de Sentencias de fechas 14 de agosto de 1989 y 4 de julio de 2000 este último que ha sido ratificado en sentencia de la Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia N° 00600 de fecha 10 de abril de 2002, y más recientemente en sentencia de la misma Sala N° 01423 del 6 de junio de 2006, caso: Colgate Palmolive C.A., donde se sostuvo lo siguiente:

"... Precisamente, en función de lo expresado, es que esta Sala ha señalado que el examen hecho por el Registrador debe ser, en principio, respecto al documento presentado para su registro y sobre su relación con el título anterior de adquisición. Y que por lo tanto, no está el Registrador habilitado por la Ley para remontarse más allá de éste, con el fin de indagar, a su vez, sobre su validez. Debido a que estando ya registrado ese título inmediato y, de suyo, presumiéndose su validez y corrección, la oportunidad en que debió ser analizada la conformidad con el orden jurídico registral de tales elementos, era cuando se pretendía el registro del mismo, y no precisamente en esta oportunidad.⁴⁸

Esto por lo tanto quiere decir que, que aunque es un deber del Registrador en su función registral respetar la cadena de titularidad no es menos cierto que la jurisprudencia ha llevado a que solo se revise el título anterior y se considere que se está cumpliendo, conforme a la cadena de titularidad.

En conclusión luego de conocer los principios registrales de legalidad y consecutividad o tracto sucesivo, se afirma la relevancia que sobre el propio derecho registral, los mismos denotan, sobre todo al buscar ambos mantener un equilibrio entre la seguridad jurídica y la fe pública que la materia comprende; sin embargo es sobre los Registradores quienes recae la

⁴⁸ Sentencia 1457 de la Corte Segunda de lo Contencioso Administrativo. Expediente N° AP42-N-2004-002111. Caso: Clara Díaz y otros Vs. Registrador Inmobiliario del Municipio Zamora del Estado Miranda... Op. Cit.

responsabilidad al momento de la calificación registral en usar de modo idóneo estos principios sobre todo ante el hecho que pueden inscribirse actos contrarios e ilegales si se flexibilizara de manera amplia, la restricción de estos principios. No importando bajo que perspectiva se estudien los principios como líneas o directrices estipulan límites éticos que el registrador puede impulsar si observa una notoria gama de irregularidades, aunque la jurisprudencia venezolana ha señalado la limitante sobre la aplicación de estos principios.

CAPITULO II

LA PROBLEMÁTICA REGISTRAL EXISTENTE EN LA POBLACION DE CAPITANEJO PARROQUIA PEDRO BRICEÑO MÉNDEZ DEL MUNICIPIO EZEQUIEL ZAMORA DEL ESTADO BARINAS Y SU INCIDENCIA JURIDICA RESPECTO A LOS PRINCIPIOS DE LEGALIDAD Y CONSECUTIVIDAD.

En el capítulo precedente se hizo énfasis sobre el marco doctrinario, legal y jurisprudencial que tiene relación con el principio de legalidad y de consecutividad en Venezuela, partiendo de la idea del marco conceptual que lo contiene, esto con la finalidad de establecer bajo que basamentos se fundamenta la limitante que se está presentado en el campo practico en el Municipio Ezequiel Zamora del Estado Barinas quien conforme a estos principios presenta una disparidad en la registrabilidad de los lotes de terreno y tierras ubicadas específicamente en la población de Capitanejo en la Parroquia Pedro Briceño Méndez y los principios plenamente identificados.

Problemática registral existente en la Parroquia Pedro Briceño Méndez Municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas

En el Municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas; se está presentando una problemática con los terrenos de las Parroquias que integran el Municipio, excepto con la Parroquia Santa Bárbara que si es terreno municipal de conformidad con documentos registrados⁴⁹; nuevamente Re protocolizado por ante la instancia competente⁵⁰; dado que los terrenos donde se encuentran asentadas las Parroquias Pedro Briceño Méndez y José Ignacio del Pumar son terrenos pertenecientes al Extinto Instituto

⁴⁹Registro Subalterno del Distrito Pedraza del Estado Barinas, bajo el N° 01, folios 01 al 07, Protocolo Primero, Cuarto Trimestre, de fecha 10 de noviembre del Año 1938; Reprotocolizado por ante la Oficina Subalterna de Registro Público del Distrito Ezequiel Zamora del Estado Barinas, bajo el N° 50, Folios vuelto del 53 al 54 y su vuelto, Protocolo Primero, Tomo IV adicional, Tercer Trimestre de fecha 18 de agosto del año 1983.

⁵⁰Oficina Subalterna de Registro Público del Municipio Autónomo Ezequiel Zamora del Estado Barinas, bajo el N° 89, Folios 143 al 151, Protocolo Primero, Tomo II Principal, Cuarto Trimestre de fecha 13 de noviembre del año 1991.

Agrario Nacional (IAN) hoy Instituto Nacional de Tierras (INTI); pero aun habiendo esta particularidad, es importante destacar que desde hace años el Municipio Ezequiel Zamora de manera “arbitraria” confiere contratos de arrendamiento, autorizaciones para registrar a las personas propietarias de inmueble en las diferentes parroquias, invocando el artículo 181 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela⁵¹ y el artículo 149 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, la cual no se adecua al caso en particular; pero las personas no pueden comprar el terreno debido a que la Alcaldía no tiene documentación legal que lo sustente, violentando un marco normativo de amplia gama que en la práctica se omite desnaturalizando por ende la labor registral que corresponde al registrador en materia inmobiliaria. Sin embargo a efectos de la delimitación de la investigación se quiso indagar a profundidad la problemática en específico de la Parroquia Pedro Briceño Méndez.

Referencial Informativo e Histórico del Municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas y de la Parroquia Pedro Briceño Méndez

Debe tomarse en cuenta que para hablar sobre la problemática registral existente en este sector primero debe hacerse una breve referencia sobre la situación geográfica e histórica del municipio y específicamente de la parroquia, en lo que respecta al municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas el mismo se encuentra ubicado al extremo sur-oeste con una superficie de 3.982,6071 km²⁵², cuya capital es Santa Bárbara y se encuentra conformado por cuatro (04) parroquias denominadas Santa Bárbara, José Ignacio del Pumar, Ramón Ignacio Méndez y Pedro Briceño

⁵¹ Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. Gaceta Oficial extraordinaria 5.453 de fecha 24 de marzo de 2.000.

⁵² Reforma Parcial de la Ley de División Político Territorial del Estado Barinas. Publicado en Gaceta Oficial de la Entidad N° 75-99 de fecha: 26 de abril de 1999. Cálculos de Superficie de las Parroquias y Municipios realizado por el I. N. E. - BARINAS.

Méndez, cuyas capitales son: Santa Bárbara, Pedraza la Vieja, Punta de Piedra y Capitanejo respectivamente. El nombre del municipio Ezequiel Zamora se debe a quien fue un militar y político venezolano, uno de los principales protagonistas de la Guerra Federal (1859-1863) y líder radical que propugnaba una extensa reforma agraria a favor de los campesinos⁵³. Históricamente se dice que la fundación de este municipio y propiamente de su capital Santa Bárbara se origina a través de los siguientes hechos:

Es importante resaltar que esta ciudad era conocida anteriormente como la comunidad el Horno, fundado aproximadamente en el 1911, con la ayuda de varias personas entre ellos el padre Adonay Noguera, Máximo Bolaños, Lucas Bolaños, Enrique Arias, José Vilma, Norberto Rojas, Adonay Peña, Tomasa Barreto, Joaquín Sánchez, y otros. Su nombre "Horno" proviene de uno de sus fundadores el padre Adonay Noguera cuando él mismo construyó un horno para quemar la piedra de cal y en la cual obtener la cal con la que se pintó la iglesia de Santa Bárbara en aquel tiempo. El padre también fue fundador de la plaza Noguera que hoy en día existe en el municipio Ezequiel Zamora con la ayuda de muchas personas colaboradoras que existieron hace años.⁵⁴

Esto quiere decir que es una comunidad de reciente data prácticamente nacida en el siglo XX, por lo que sus orígenes son relativamente recientes; es así que en este sentido y tomando la data llevada a cabo por el propio cronista del Municipio Ezequiel Zamora, el mismo afirma que:

Santa Bárbara de Barinas, hoy Capital del Municipio Ezequiel Zamora, fue fundada durante el siglo XVIII, específicamente en el año de 1710, esto según datos recopilados por el profesor Jesús Antonio Aguilera, catedrático universitario, expuestos en su libro "La Población de Venezuela Dinámica, histórica, socio-económica y geográfica". Para esa fecha su fisonomía era la de una aldea o poblado de indios. El notable historiador Barinas, Dr. Virgilio Tosta hace también alusión de este hecho histórico en su obra "Barineses Ilustres".

Para el año de 1709, los pobladores dominicos venidos de Santa Fe de Guanare junto con los Misioneros de Guanare, recorren este territorio

⁵³ Damarys Cordero Negrín: Ezequiel Zamora General del Pueblo Soberano. Ediciones de la Presidencia de la República. Caracas-Venezuela 2004, p.109

⁵⁴ José Rodríguez y otros: Patrimonio histórico del municipio Zamora del estado Barinas. Seminario de Investigación Geografía e Historia. Universidad Nacional Experimental de los Llanos Occidentales Ezequiel Zamora UNELLEZ. Febrero de 2013 (Trabajo no publicado).

con la finalidad de colonizar y evangelizar a varios grupos indígenas Belicosos y hostiles, los Chiricons, los chiripas, los giros, los Jiraharas entre otros. Ocasionando contra tiempos a la expedición evangelizadora a cuya cabeza iba el Padre Dominico Fray y Tomas B de Castro acompañado del Padre Dominico Fray Simón Archila.

Tiene su origen en las tribus de los Suripaes, que pertenecía a los Timotocuicas Y Arawuacos o Caquetios, a esto se sumaba las tribus Guayabares y Betoyes. Su nombre de pila es Suripa, en honor a un gran cacique, que en lengua india significa Tierra de Frutos y agua.

La explosión demográfica y el incremento de la población agropecuaria fueron los factores básicos que permitieron la creación de un nuevo distrito en el estado Barinas, con la ciudad de Santa Bárbara, como capital nació el distrito Ezequiel Zamora, el 05 de Diciembre de 1969 comenzando a funcionar como distrito el primero de enero de 1970. Esto en conformidad con lo dispuesto en los artículos 28 y 33 de la constitución Nacional y la Constitución del Estado Barinas en su Ordinal 5º comprende el Territorio de los actuales Municipios Ezequiel Zamora y Andrés Eloy Blanco.⁵⁵

Es así, que aun teniendo el municipio diversas versiones de su origen, tiene una trayectoria significativa producto del auge agropecuario de los años 70 en el siglo XX, ahora bien en el caso de la parroquia Pedro Briceño Méndez cuya capital es Capitanejo y tiene una extensión de 520 km²⁵⁶, la cual es objeto de este estudio la misma tiene como data que:

...es también un pueblo con una gran incertidumbre en cuanto a su historia, aún se encuentra en duda quienes fueron sus fundadores, aunque muchos poblados nativos de la zona aseguran que el Sr. Rosario Méndez y Vidal Guerrero (fundadores de Capitanejo actualmente fallecidos) son algunas de las tantas personas que llegaron provenientes de los andes tachirenses y del piedemonte barinés para quedarse en la zona que esta hoy. Aunque su nombre también tiene varios orígenes, muchos aseguran que proviene de vocablos indígenas, otros hablan de la gran cantidad de

⁵⁵ Roque Graterol Rondón: Municipio Ezequiel Zamora. Consejo Legislativo del estado Barinas. [Página Web en línea] Disponible en: <http://www.cleb.gob.ve/directorios/zamora.php>. Fecha de consulta: 10 de enero de 2015.

⁵⁶ Reforma Parcial de la Ley de División Político Territorial del Estado Barinas. Op. Cit.

peces que vivían en el río Capitanejo y que hoy por hoy ya han sido espantados de allí....⁵⁷

Es así que ante todo esto tipo orígenes de tipo indeterminado que son los que dan las pautas, para ir entendiendo la repercusión que a nivel registral ha tenido el otorgamiento de propiedad a través de documentos públicos y las incongruencias presentes dado que la Parroquia Pedro Briceño Méndez nació como una parroquia con vocación eminentemente rural y agrícola; y producto del crecimiento poblacional ha dejado de ser un lugar estrictamente ocupado por fincas, fundos o haciendas sino por el contrario se ha ido convirtiendo en un lugar donde habitan un número considerable de familias y de comercios perfilándose ya como un centro urbano más allá de ser una simple zona rural.

Ahora bien en lo relativo a la Parroquia Pedro Briceño Méndez existen al haber hecho una investigación de tipo documental en el Registro Público del municipio Ezequiel Zamora teniendo dos orígenes registrales un tanto interesantes y característicos el primero que radica en la idea de un título supletorio y el segundo de origen político- administrativo.

Origen en el titulo supletorio principal que constituye al Municipio Ezequiel Zamora con su Capital Santa Bárbara

Debe estipularse que al indagar sobre el origen netamente registral del municipio Ezequiel Zamora, en el titulo supletorio cuya data radica en el año de 1938, se establece que:

ESCRITO DEL REGISTRADOR SUBALTERNO DEL DISTRITO
PEDRAZA EDO: BARINAS.

⁵⁷ Guillermo Eduardo Contreras Moncada: Historia de Capitanejo. La prensa de Barinas. Enero 2013. [Página Web en línea] Disponible en: <http://laprensadebarinas.com.ve/news/seccion02.php?id=36>. Fecha de consulta: 10 de enero de 2015.

Que bajo el N° 1 Protocolo Primero Principal, Cuarto Trimestre del año 1938; se encuentra inserto un documento copiado textualmente así: N° 1.- Ciudadano: Juez de este Municipio.- Santa Bárbara.- Su Despacho: Yo, ATANACIO DUGARTE, mayor de veintiún años, casado, de profesión agricultor y de este domicilio, procediendo en el carácter de síndico procurador municipal, ante usted muy respetuosamente ocurro: Desde tiempo inmemorial, viene poseyendo esta población de Santa Bárbara, capital del municipio del mismo nombre del Distrito Pedraza del Actual Estado Barinas. Una parcela de terrenos de cría y labor conocida y respetada como sus ejidos. La municipalidad cuya representación jurídica no tiene título de adjudicación; pues aunque es público y notorio que este le fue concedido por Real Cedula, fecha en San Lorenzo de España, el día 14 de noviembre del año de 1743, según consta en documento muy extraños a él, se cree que a consecuencia de las frecuentes guerras que en épocas pasadas azotaron al país o tal vez por algún incendio o por cualquiera otra circunstancia , se habrá destruido porque no ha podido ser hallado en los archivos públicos.- En esta virtud, en nombre de mi representada quiero promover una justificación que le sirva de TITULO SULETORIO y que a este fin pido que los testimonios que presentaré previo requisitos legales sean examinados por los particulares siguientes...⁵⁸

Esto por lo tanto denota el origen particular que la antigua parroquia Santa Bárbara, hoy Capital del municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas, tiene como punto de origen y que circunscribe en todo momento, el origen particular de la titularidad de los terrenos que caracterizan al municipio Ezequiel Zamora.

Origen político- administrativo de la Parroquia Pedro Briceño Méndez

En lo que respecta al origen administrativo, debe tomarse en cuenta que el mismo tiene como punto de origen la transferencia que se realizara en el año de 1972 en Consejo de Ministros de la República de Venezuela, ante el auge de la Reforma Agraria, al Instituto Agrario Nacional los terrenos baldíos que para ese entonces configuraban a Capitanejo, todo acordado según transferencia aprobada en decreto 867 de fecha 11 de julio del año de 1967, y publicada en la Gaceta Oficial 28.370 de 1967, entregando dominio y posesión al Instituto Agrario Nacional, todo por un valor de novecientos

⁵⁸ Registro Subalterno del Distrito Pedraza del estado Barinas. Numero 89 Tomo II, de fecha 31 de enero de 1938. Parte solicitante: ATANACIO DUGARTE.

noventa mil bolívares (990.000 Bs.) y haciendo entrega plena de la totalidad de noventa y nueve mil hectáreas (99.000 has.) Dicha transferencia fue hecha de forma gratuita y entregándose al sector agrícola estas cantidades de tierras señalando el respectivo documento lo siguiente:

...La transferencia a la que se refiere este documento consta en Decreto ejecutivo nacional número 866 de fecha 11 de julio de 1967... transfiriendo plena propiedad dominio y posesión al Instituto Agrario Nacional, estimando su valor solo a efectos fiscales en la cantidad novecientos noventa mil bolívares (Bs. 990.000)...⁵⁹

Debe tomarse en cuenta que ante dicha transferencia realizada bajo las medidas acordadas por la reforma agraria, el otorgamiento de estos terrenos buscaban cumplir a cabalidad lo que la reforma estipulaba, es decir, se buscaba y aspiraba cumplir con las política del momento que era el fortalecimiento de la actividad agrícola en el país de este aspecto se podía afirmar que:

...la promulgación de la Ley de Reforma Agraria el 5 de Marzo de 1960 marca una importante etapa en la vida social y económica del país. En la ejecución de la Reforma Agraria se destacan dos aspectos correspondientes al Instituto Agrario Nacional a) La regularización del sistema de tenencia en base a la función social de la tierra, y b) Aliviar la presión demográfica y política ejercida por aquellos que carecen de tierras propias y son explotadas por los terratenientes. En este orden de ideas, tenemos que se dan pasos encaminados a disolver el régimen injusto de tenencia. Para ello se adquieren fincas privadas que en su mayoría no cumplen con la función social, fincas que son explotadas indirectamente y otras incultas; también se incorporan al proceso de reforma agraria grandes extensiones de tierras baldías y de propiedad de la nación, para ello se expropiaron algunas y se confiscaron otras. Pero una vez que se cuenta con vastas extensiones de tierras incorporadas en forma harto insatisfactoria, se otorgan al campesino, (la mayoría con título precario o con título provisorio), parcelas de

⁵⁹ Documento de Transferencia de la República de Venezuela al Instituto Agrario Nacional. Registro Público del Distrito Pedraza del estado Barinas. Número 4, Tomo I, Protocolo Primero. 4° Trimestre del año 1972

superficies demasiado pequeñas, cuya posibilidad de explotación económicamente favorable está lejos de la realidad.⁶⁰

Esto por lo tanto denota el alcance que tiene en este contexto la reforma agraria y como fue el punto de partida en lo que fue el cambio de calificación de tierras baldías a tierras del antiguo IAN, hoy propiedad del INTI a los fines de impulsar estas políticas públicas en pro del campo, que fueron implementadas en la parroquia Pedro Briceño Méndez.

Fuentes normativas en el ámbito registral que fundamentan la propiedad y titularidad de los terrenos ubicados en la Parroquia Pedro Briceño Méndez Municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas.

Al hablar de las fuentes normativas que fundamentan la titularidad y propiedad de los terrenos ubicados en la Parroquia Pedro Briceño Méndez Municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas hay que hacer notar que existe una contradicción sobre la aplicabilidad de este tipo de normativas dado que se tienen que tomar en cuenta un amplio grupo de leyes como son:

- La Constitución de la República Bolivariana de Venezuela⁶¹
- Ley Orgánica del Poder Público Municipal
- Ley de Tierras y desarrollo agrario.⁶²
- Ley de Tierras Urbanas.⁶³
- Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos.⁶⁴

⁶⁰ Delgado, B.: Consideraciones sobre la Reforma Agraria venezolana. Revista de Derecho Universidad de Carabobo.

⁶¹ Constitución de la República Bolivariana de Venezuela...Op. Cit.

⁶² Ley de Tierras y Desarrollo Agrario publicada en la Gaceta Oficial N° 5.991 Extraordinario del 29 de julio de 2010

⁶³ Ley de Tierras Urbanas publicada en la Gaceta Oficial N° 5.933 Extraordinaria de fecha 21 de octubre de 2009.

⁶⁴ Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos publicada en la Gaceta Oficial Ordinaria N° 39.668 de fecha 6 de mayo de 2011 publicó el Decreto N° 8.198

-Ordenanza sobre Ejidos y Terrenos propios del municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas.⁶⁵

-Documentos Registrados en el Municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas relativos a la parroquia Pedro Briceño Méndez.⁶⁶

Y ellas entre si se contradicen, creando la incertidumbre en el propio registrador al momento de la aplicabilidad de la calificación como manifestación directa del principio de legalidad registral dado que no se tiene claridad sobre la legitimidad y la titularidad de quien realmente puede realizar negocios jurídicos sobre este tipo de lotes de terreno.

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela

Debe tomarse en cuenta que al hacer referencia a la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela la misma en el ámbito municipal registral del objeto de estudio establece que:

Artículo 168. Los Municipios constituyen la unidad política primaria de la organización nacional, gozan de personalidad jurídica y autonomía dentro de los límites de esta Constitución y de la ley. La autonomía municipal comprende:

1. La elección de sus autoridades.
2. La gestión de las materias de su competencia.
3. La creación, recaudación e inversión de sus ingresos.

Las actuaciones del Municipio en el ámbito de sus competencias se cumplirán incorporando la participación ciudadana al proceso de definición y ejecución de la gestión pública y al control y evaluación de sus resultados, en forma efectiva, suficiente y oportuna, conforme a la ley.

⁶⁵ Ordenanza sobre Ejidos y Terrenos propios del municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas. Gaceta Municipal Extraordinaria 332 de fecha 24 de febrero de 2014.

⁶⁶ Documento de transferencia de propiedad al Instituto Agrario Nacional de los terrenos donde se ubica la Parroquia Pedro Briceño Méndez documento registrado por ante la Oficina Subalterna de Registro Público del Distrito Ezequiel Zamora Estado Barinas, bajo el N° 16, folios vueltos 22, 23 y 24, Tomo I, Protocolo Primero, Cuarto Trimestre del año 1972.

Los actos de los Municipios no podrán ser impugnados sino ante los tribunales competentes, de conformidad con esta Constitución y con la ley....

Artículo 181. Los ejidos son inalienables e imprescriptibles. Sólo podrán enajenarse previo cumplimiento de las formalidades previstas en las ordenanzas municipales y en los supuestos que las mismas señalen, conforme a esta Constitución y la legislación que se dicte para desarrollar sus principios.

Los terrenos situados dentro del área urbana de las poblaciones del Municipio, carentes de dueño o dueña, son ejidos, sin menoscabo de legítimos derechos de terceros, válidamente constituidos. Igualmente, se constituyen en ejidos las tierras baldías ubicadas en el área urbana. Quedarán exceptuadas las tierras correspondientes a las comunidades y pueblos indígenas. La ley establecerá la conversión en ejidos de otras tierras públicas.⁶⁷

Desde este ámbito debe tomarse en cuenta que la norma constitucional otorga rango superior a la labor llevada a cabo por los municipios enfatizando en el tema de los ejidos en el artículo 181 al señalar en su último aparte que las tierras baldías de las ciudades se pueden convertir en ejidos y en el caso de otras tierras públicas se debería establecer que las mismas se terminarían también convirtiendo en terrenos ejidos. Esto por lo tanto en un primer momento daría la potestad a que el municipio manejara lo concerniente a los terrenos donde edifica la parroquia Pedro Briceño Méndez, sin embargo seguidamente observaremos otras normativas que afirman que los argumentos aunque superiores pero de carácter genérico consagrados en la normativa constitucional son inviables.

Ley Orgánica del Poder Público Municipal

La Ley Orgánica del Poder Público municipal respecto a este tema menciona lo siguiente:

⁶⁷ Constitución de la República Bolivariana de Venezuela...Op. Cit.

Artículo 132 Son bienes municipales, sin menoscabo de legítimos derechos de terceros, los bienes muebles e inmuebles que por cualquier título formen parte del patrimonio del Municipio, o aquellos destinados en forma permanente a algún establecimiento público o servicio del Municipio o a algún ramo de su administración, salvo disposición o convenios expresos en contrario....

Artículo 147 Los ejidos son bienes del dominio público destinados al desarrollo local. Sólo podrán enajenarse para construcción de viviendas o para usos productivos de servicios y cualquier otro de interés público, de acuerdo con los planes de ordenación urbanística y lo dispuesto en las respectivas ordenanzas municipales.

Son también ejidos los terrenos situados dentro del área urbana de las poblaciones del Municipio, que no tengan dueño, sin menoscabo de los legítimos derechos de terceros válidamente constituidos. Igualmente, se consideran ejidos las tierras baldías ubicadas en el área urbana. Se exceptúan las tierras correspondientes a las comunidades y pueblos indígenas.

Artículo 150. En caso de que la construcción o el uso convenido para el terreno desafectado de su condición de ejido o terreno privado del Municipio, no se realice dentro del plazo previsto en el respectivo contrato traslativo de la tenencia o propiedad y si vencido éste, sin haberse solicitado su prórroga con la justificación correspondiente o cuando la ampliación del plazo le fuere negada por el órgano competente, previo acuerdo expreso del Concejo Municipal, queda autorizado el alcalde o la alcaldesa, con la apertura del debido proceso y audiencia de parte o su representante legal, dictar, por resolución motivada, la resolución del contrato publicada en Gaceta Municipal, esta decisión surtirá sus efectos ante terceras personas y el Municipio por su órgano procederá a rescatar el terreno, sin obligación de pago de indemnización alguna. Esta penalidad se considerará inserta y formando parte de todos los contratos que celebre el Municipio, en los cuales su objeto sea la cesión en uso, tenencia o propiedad sobre terrenos ejidos, los que posea bajo presunción de ser ejidos o sobre sus terrenos propios. En el caso de que se trate de contrato otorgado, cuyo documento se haya autenticado o protocolizado, bastará que el alcalde o la alcaldesa remita con oficio al Notario o Registrador Subalterno, copia de la Gaceta Municipal donde aparece publicada la Resolución, para que de oficio protocolice el acto administrativo que la contiene, estampando las notas marginales en los protocolos respectivos, revirtiendo de pleno derecho la propiedad del inmueble al Municipio.⁶⁸

⁶⁸ Ley Orgánica del Poder Público Municipal, publicada en la Gaceta Oficial Extraordinaria de fecha 28 de diciembre de 2010.

Sobre este ámbito la normativa es muy clara en señalar que en el caso de los bienes municipales como en este caso los terrenos ejidos, los mismos de forma supletoria pasarían a formar parte del acervo de bienes municipales, esto generaría que inicialmente los terrenos que se encuentren en la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez, se convertirían en ese ámbito en terrenos que formen parte de dichos bienes hecho generador de que desde todo punto de vista no existiera conflicto ¿Pero qué pasa si la disposición de los bienes es mucho más compleja al existir otras normas que afianzan la idea de que debe respetarse el principio de consecutividad y preclusividad?. Es lamentable que sea en ello que aparentemente el municipio Ezequiel Zamora se afianza al momento de querer dar respuesta a la temática vinculada a los terrenos ejidos, pero en la explicación de otras normas se evaluará mejor dicha consecuencia jurídica.

De allí que al hablar de la normativa se tenga que enfatizar en que la doctrina ha señalado que:

Debemos comenzar por señalar que los ejidos, que constituyen una categoría de bienes municipales con características particulares, son objeto de tratamiento especial en el capítulo III de este título, a pesar de que son bienes especiales municipales.

En cuanto al régimen jurídico general de los bienes municipales se dispone en la LOPPM que: “La adquisición, enajenación, administración, conservación, custodia, mejora, restitución, desincorporación y demás operaciones que tengan por objeto bienes municipales se rigen por las ordenanzas y ordenamientos dictados en la materia por los municipios. La legislación sobre bienes nacionales se aplicará con carácter supletorio en cuanto sea procedente” (artículo 134).

De allí que al hacerse mención a la ley de bienes públicos sea de notoria mención al expresar que:

Artículo 5°.- Se consideran Bienes Públicos:

1. Los bienes muebles e inmuebles, títulos valor, acciones, cuotas o participaciones en sociedades y demás derechos, de dominio público o de dominio privado, que hayan adquirido o adquieran los órganos y entes que conforman el Sector Público, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan;...⁶⁹

Esto por lo tanto establece que al hablar de bienes públicos, los terrenos ubicados en la parroquia Pedro Briceño Méndez, en el Municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas, señalan que son bienes del dominio público y aun existiendo contradicciones sobre su origen, el mismo denota que lo que se busca que en el ámbito del sector público es que haya una protección, pero aquí hay una interesante distinción ¿A quién realmente pertenecen los terrenos de la Parroquia Pedro Briceño Méndez?, es así que debe enfatizarse en la clasificación que la misma ley establece sobre los bienes públicos al señalar que:

....Dentro de los Bienes Públicos, se establecen las siguientes categorías:

Bienes Nacionales. Son Bienes Nacionales, los bienes públicos, de dominio público o privado propiedad de La República, de los institutos autónomos y de las empresas del Estado, de las demás personas en que los entes antes mencionados tengan una participación superior al 50% del capital social y de las consideradas fundaciones del Estado.

Bienes Estadales. Son Bienes Estadales, los bienes públicos, de dominio público o privado propiedad de los estados, de los institutos autónomos y de las empresas estadales, de las demás personas en que los entes antes mencionados tengan una participación superior al 50% del capital social y de las consideradas fundaciones estadales.

Bienes Municipales. Son Bienes Municipales, los bienes públicos, de dominio público o privado propiedad de los municipios, de los institutos autónomos y de las empresas municipales, de las demás personas en que los entes antes mencionados traigan una participación superior al 50% del capital social y de las consideradas fundaciones municipales.

Bienes Distritales. Son Bienes Distritales, los bienes públicos, de dominio público o privado propiedad de los distritos, de los institutos autónomos y de las empresas distritales, de las demás personas en que los entes antes mencionados tengan una participación superior al 50% del capital social y de las consideradas fundaciones distritales.⁷⁰

⁶⁹ Decreto Ley Orgánica de Bienes Públicos. Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de Bienes Públicos. Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 6.155 Extraordinario de fecha 19 de noviembre de 2014.

⁷⁰ Decreto Ley Orgánica de Bienes Públicos. Óp. Cit.

Esto por lo tanto denota la idea de que existe una indeterminación de a quien le corresponden los terrenos de la parroquia Pedro Briceño Méndez, dado que por una parte en un inicio era el propio Instituto Agrario Nacional (IAN) los propietarios de dichos terrenos que tenían una naturaleza netamente de vocación agraria, sin embargo en este ámbito al haber existido el cambio de zona urbana por rural y con la desaparición del IAN, netamente se generó un limbo porque por obvias razones sería el Instituto Nacional de Tierras (INTI) el encargado, pero en este caso es el mismo municipio es quien ha invadido la respectiva competencia, que más aún se vería afectada por el carácter urbano que ahora los terrenos de la Parroquia Pedro Briceño Méndez, cuya capital es Capitanejo establecen.

Ley de tierras y desarrollo agrario

En el caso de la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario debe tomarse en cuenta que en su articulado expresa que:

Artículo 2

Con el objeto de establecer las bases del desarrollo rural sustentable, a los efectos de la presente Ley, queda afectado el uso de todas las tierras públicas y privadas con vocación de uso agrícola. Dicha afectación queda sujeta al siguiente régimen:

1. Tierras pertenecientes al Instituto Nacional de Tierras (INTI): Serán sometidas a un promedio de ocupación y al estudio, atendiendo a un conjunto de factores determinantes tales como:
 - a. Plan Nacional de Producción Agroalimentaria.
 - b. Capacidad de trabajo del usuario.
 - c. Densidad de población local apta para el trabajo agrario.
 - d. Condiciones agrológicas de la tierra.
 - e. Rubros preferenciales de producción.
 - f. Extensión general de tierras existentes en la zona sujeta al promedio de ocupación.
 - g. Áreas de reserva y protección de recursos naturales necesarias en la zona.
 - h. Condiciones de infraestructura existente.

- i. Riesgos previsibles en la zona.
- j. Los demás parámetros técnicos para el establecimiento del promedio de ocupación que se desarrollen en el Reglamento de la presente Ley y en otros instrumentos normativos.

2. Tierras propiedad de la República: Quedan sujetas al mismo régimen establecido para las tierras propiedad del Instituto Nacional de Tierras (INTI).

3. Tierras baldías: Serán objeto de planes especiales de desarrollo socio-económico dentro de un esquema efectivo de producción, garantizando la biodiversidad de los recursos existentes.

4. Tierras baldías en jurisdicción de los Estados y Municipios: Su administración por parte de los entes correspondientes, queda sometida al régimen de la presente Ley.

Corresponde a los Estados y Municipios el establecimiento de la seguridad agroalimentaria de su respectiva jurisdicción en coordinación con los planes nacionales.

A los efectos de planificar el uso de las tierras cuya administración les corresponda, se tomará como base las necesidades agroalimentarias de los centros urbanos cercanos, considerando su población actual y la necesidad progresiva de sustento de las generaciones futuras. En la elaboración de dichos planes, los Estados y los Municipios asegurarán la producción básica de los rubros alimenticios fundamentales.

En caso de que las tierras rurales de un Estado o Municipio, por razones agrológicas, carezcan de condiciones para producir los rubros básicos para la seguridad agroalimentaria de las poblaciones que se hallen bajo su jurisdicción, se establecerá un acuerdo de intercambio y distribución con otros Municipios o Estados, por medio de sus órganos competentes. Cuando los estados o municipios incumplan con el mandato previsto en este artículo, el Ejecutivo Nacional asumirá su cumplimiento.⁷¹

Las afirmaciones en el ámbito competencial de las tierras generan por lo tanto grandes contradicciones dado que en este sentido ya deja de lado un poco lo consagrado en la norma constitucional y la propia normativa municipal, en la que se decían que las tierras públicas aun su naturaleza pasaban a formar parte de los municipios; aquí por el contrario se refuerza la idea que en el ámbito rural las tierras forman parte del Estado debe destacarse que con el auge de la reforma agraria en los años 60 y la promulgación de la Ley de la Reforma Agraria definida por la doctrina como:

⁷¹ Ley de Tierras y desarrollo agrario. Gaceta Oficial N° 5.991 Extraordinario del 29 de julio de 2010

La reforma agraria venezolana se inicia en forma continua el 19 de marzo de 1960 con la promulgación de la Ley respectiva. Necesario es repetir, que esa Ley nació del espíritu unitario en lo político, que para la fecha se había establecido, a objeto de hacer más sencilla la superación en lo social, político y económico, de la situación heredada al finalizar la dictadura que por 10 años gobernó - el país (1948-1958) por esta razón se encuentran en su articulado - elementos disímiles, producto de la necesidad de aglutinar criterios totalmente distintos en un texto legal.

La característica fundamental de nuestro proceso, fue el de tratar quebrantar el latifundio en forma pacífica, por ello se previó la compra de los mismos, cuando ello fuese necesario, aunque parte - del pago se efectúa en bonos de la deuda agraria. La entrega de tierras al campesino se hace a título gratuito, originándose, por tanto, un fuerte gasto por parte del Estado, quien además presta asistencia técnica, crediticia y; de comercialización, a través de un programa - de precios mínimos.⁷²

Fue ante dicho impacto y en nombre de la reforma agraria que tuvo una influencia ampliamente notoria en el campo venezolano dado que la concepción de baldío fue dejada de lado y se le dio calidad de tierras del Estado que eran adjudicadas para su producción, de allí que se suscita el nacimiento del Instituto Agrario Nacional conocido bajo las siglas IAN, el cual aunque había nacido bajo el régimen dictatorial de la Junta Cívico-Militar del año 1948, según Decreto Ejecutivo Nro. 173 de fecha 28 de Junio de 1949, publicado en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela Nro. 22.958, en fecha 30 de junio de 1949, había sido el bastión de la reforma agraria y de la funcionalidad de la misma, siendo hasta el año 2001, con la vigencia del Decreto de Fuerza de Ley de Tierras Desarrollo Agrario, estableció lo siguiente:

...PRIMERA. Se suprime y se ordena la liquidación del Instituto Agrario Nacional, regulado por la Ley de Reforma Agraria (...). El proceso de

⁷² Stredel, J.: Trece años de reforma agraria en Venezuela. Nueva Sociedad Nro. 6 Mayo-Junio1973, Pp. 44-50. Buenos Aires Argentina. [Página Web en Línea] http://nuso.org/media/articles/downloads/67_1.pdf

liquidación se regirá por las normas establecidas en el presente Decreto Ley...

TERCERA. El proceso de supresión y consecuente liquidación del Instituto Agrario Nacional será Ejecutado por una Junta Liquidadora constituida por cinco (5) miembros, designados por el Presidente de la República, una de los cuales la presidirá'...

CUARTA. El proceso de supresión y consecuente liquidación del Instituto Agrario Nacional se ejecutará en un Plazo ordinario de doce (12) meses, contando a partir de la designación de la Junta Liquidadora...Vencido el plazo ordinario o el de prórroga (sic), a ser el caso. El Ejecutivo Nacional declara concluido el proceso de liquidación del Instituto Agrario Nacional y designará el organismo público que ejercerá la representación en nombre de la República de los derechos y Obligaciones del Instituto Liquidado...

QUINTA. La Junta Liquidadora tendrá las más amplias facultades (sic) de dirección y administración...⁷³

Debe tomarse en cuenta que con el auge de la Reforma Agraria fue propiamente el IAN quien a través de su directiva manejó el destino de estos terrenos baldíos que tuvieron ante dicho impacto vocación agraria; por lo tanto ante la transición y la vigencia de la Ley de Tierras del año 2001, todas las tierras que en esencia pertenecían al IAN, pasaron de modo súbito a ser parte del Instituto Nacional de Tierras conocido bajo sus siglas como el INTI; de allí que se genere otra contradicción dado que si la misma normativa estipula que la naturaleza de este tipo de tierras es que las mismas sean regidas por el INTI y que el como ente tiene la facultad de decidir que vocación o que finalidad propiamente se le puede dar a este tipo de terrenos, que contradictoriamente pareciera que este es el organismo encargado de su destino y finalidad, existiendo una invasión de competencias. Más aun cuando los documentos existentes sobre la naturaleza jurídica de la propiedad recae de modo directo ante el INTI, al existir instrumentos de carácter público donde el Estado venezolano, otorgó directamente al IAN, la administración, control y gestión de dichas tierras por su vocación original de corte estrictamente agrario, y que por data no fue tomado en cuenta la posibilidad que estos terrenos pudieran ser considerados de naturaleza rural.

⁷³ Decreto de Fuerza de Ley de Tierras Desarrollo Agrario, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela Nro. 37.323 del 13 de Noviembre de 2001

Bajo este sentido y ahondando sobre la problemática registral existente en la Parroquia Pedro Briceño Méndez del estado Barinas, se observa que en la Garantía de Permanencia Socialista y Carta de Registro Agrario otorgada por el mismo INTI es un tanto contradictoria ante los argumentos presentes en la ordenanza que sobre terrenos ejidos maneja la Alcaldía del Municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas en el sentido que en la respectiva garantía de permanencia establece en su contenido que:

...Segunda: De las prohibiciones: Queda entendido que el derecho aquí otorgado es de carácter estrictamente personal, solo podrán ser aprovechadas por el (los) beneficiario (s) del presente instrumento o sus familiares directos. El precitado lote de terreno no es susceptible de negociación alguna, por lo tanto, no deberá ser arrendado, hipotecado, vendido, gravado, otorgado en comodato ni realizar divisiones a la referida unidad de producción, ni cualquier otra negociación que implique la explotación indirecta del mismo....⁷⁴

Debe afirmarse que con el argumento expuesto por el mismo Instituto Nacional de Tierras es doblemente contradictorio el pensar que sea la Alcaldía del municipio Ezequiel quien otorgue un permiso como si se tratara de un terreno baldío dado que en vista de estos argumentos, es muy claro que ya no teniendo ciertos terrenos de vocación agrícola propiamente los mismos siguen perteneciendo con base al documento cuyo documento es del año de 1972 y se menciona más adelante titularidad sobre dichas tierras, situación que circunscribe como una medida atentatoria a los principios de legalidad y consecutividad ¿Por qué en que momento y bajo que precepto se hizo la referida transferencia por parte del INTI al municipio?. Son estas actuaciones carentes de sentido la que llevan a la idea cierta y notoria de lo que se ha suscitado en esta problemática.

⁷⁴ Garantía de Permanencia Socialista y Carta de Registro Agrario. Instituto Nacional de Tierras y Desarrollo Agrario sobre terrenos de la población de Capitanejo. Parroquia Pedro Briceño Méndez. Municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas.

Ley de Tierras Urbanas

En lo que respecta a la Ley de Tierras Urbanas se debe tomar en cuenta que en su articulado se establece que:

Objeto

Artículo 1. El objeto de la presente Ley es regular la tenencia de tierras urbanas sin uso, aptas para el desarrollo de programas sociales de vivienda y hábitat, a los fines de establecer las bases del desarrollo urbano y la satisfacción progresiva del derecho a las viviendas dignas en las zonas urbanas.

Función social

Artículo 2. La propiedad de las tierras urbanas tiene una función social y estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones establecidas en la ley, reglamentos, planes y normas complementarias, que a los efectos se dicten.

Declaratoria de utilidad pública

Artículo 3. Se declaran de utilidad pública e interés social las tierras urbanas sin uso, de conformidad con lo establecido en la presente Ley.⁷⁵

Al hablar sobre la naturaleza de la tenencia de las tierras urbanas, primeramente debería definirse que se entiende como urbano de este término se puede decir que:

La palabra Urbano proviene del vocablo latín urbanus, es el adjetivo que se refiere a todo lo relacionado con las ciudades.

Las personas que habitan en las ciudades son social y económicamente diferentes entre ellas, y se dedican a actividades secundarias y terciarias; es decir, actividades industriales, comerciales y de servicios.

Debido a que estas actividades requieren de mucha mano de obra, el medio urbano se caracteriza por la gran concentración o aglomeración de masas humanas en espacios limitados cuya densidad supera como mucho la media nacional en todos los casos. Muchas veces esta acumulación de personas está agrupada en viviendas multifamiliares.

⁷⁵ Ley de Tierras Urbanas. Gaceta Oficial N° 5.933 Extraordinario del 21 de octubre de 2009

No existe uniformidad de criterio para definir lo que es población urbana, generalmente se adopta un criterio estadístico y se considera urbana es aquella población que habita en centros poblados que reúnen más 2000, 5000 o 10000 personas, según los países.⁷⁶

Esto por lo tanto quiere significar el término urbano está estrictamente ligado al desarrollo de las ciudades y su incidencia, es por ello que al querer observar la vinculación de la población de Capitanejo parroquia Pedro Briceño Méndez, con el concepto debe partirse de la idea que con el imparable desarrollo de las ciudades, este lugar que inicialmente era estrictamente de tipo rural el termino urbano vino a tener un rol importante, generando la aplicabilidad de cómo debe ser el manejo que por tenencia tiene el mismo para los ciudadanos de la población de Capitanejo parroquia Pedro Briceño Méndez del municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas. Es así que ante esa necesidad de desarrollo urbano y garantizar la administración y tenencia de las viviendas es que nace el Instituto de Tierras Urbanas (INTU) y por lo tanto se observen entre sus funciones sociales la utilidad pública que propiamente estas tierras urbanas van a tener, bajo el alcance y administración del INTU del cual se harán algunas consideraciones seguidamente.

El INTU nace ante la falta de regularización de tierras y como lo señala su propio portal es el encargado de la regularización y adjudicación integral de la tenencia de la tierra en los barrios, lleva el registro de los asentamientos, de las tierras urbanizables y de los comités de tierra urbana (CTU) y declara la prescripción adquisitiva especial en tierras privadas, lo que es conocida como la forma de adquisición de la propiedad tras la posesión continuada. Ahora bien la pregunta significativa radicaría ¿La situación existente en la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez, se enmarca en

⁷⁶ Harvey, D.; Choay, F. Y otros: Lo urbano en más de 20 autores. Editorial Arteleku.Universidad Politécnica de Catalunya. Catalunya-España. 2004, p. 177.

considerar a sus tierras específicamente en un asentamiento urbano que puede tener el trato observado en el contexto de la misma?. Esto denota que realmente existe una contradicción registral sobre la temática, factor por el cual esto conlleva a que deba indagarse sobre el alcance conceptual de la legalidad y la consecutividad. Ahora bien muchos de los argumentos establecidos estipulan una gran limitación sobre todo en las dimensiones son establecidas, dado que la naturaleza rural inicial de las tierras de la parroquia Pedro Briceño Méndez, hacen que tengan grandes extensiones saliendo de lo común de la tierras urbanas, factor que también tiene que ser analizado.

Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos.

Respecto a esta ley su propio contenido estipula el alcance de la misma al establecer en sus primeros artículos el alcance y objeto, señalando que:

Asentamiento Urbano Popular

Artículo 2. Asentamiento Urbano Popular es un área geográfica determinada, habitada por la comunidad, conformada por viviendas que ocupan terrenos públicos o privados, identificado de forma integral e indivisible a partir de sus rasgos históricos, socioculturales, sus tradiciones y costumbres, aspectos económicos, físicos, geográficos, cuenten o no con servicios públicos básicos, así como el que no encontrándose en las condiciones antes descritas ameriten un tratamiento especial, siendo sus habitantes poseedores de la tierra y no se les ha reconocido su derecho a la propiedad.

Utilidad pública e interés social

Artículo 3. Se declara de utilidad pública e interés social todo lo concerniente a los fines previstos en la presente Ley.

Ámbito de aplicación

Artículo 4. La presente Ley regula los asentamientos urbanos populares que ocupen tierras públicas o privadas, en barrios y urbanizaciones populares, en núcleos urbanos o periurbanos y en áreas de urbanismo progresivo, donde están construidas sus viviendas o bienhechurías, a quienes siendo poseedores o poseedoras de la tierra, no les ha sido reconocida su propiedad. Se consideran beneficiarios y beneficiarias de esta Ley los venezolanos y venezolanas y extranjeros y extranjeras

residentes en el país, con las limitaciones que establezcan las leyes de la República.⁷⁷

Esto por lo tanto significa que ante la existencia de los asentamientos urbanos como garante de la vivienda, es la respectiva figura la que se circunscribe en el ámbito del terreno que inicialmente fungía como rural dado que el mismo vino a tener connotación en el desarrollo de la población de Capitanejo parroquia Pedro Briceño Méndez del estado Barinas, en ese contexto es por ello que inicialmente es la vivienda la que se encuentra en riesgo manifiesto, más aun ante el factor de que al tener inicialmente vocación rural debe manejarse la idea del cambio de contexto a la vocación urbana, sobre todo ante que no solo existe el hecho de que hay viviendas en el referido asentamiento sino además hay otro tipo de figuras como oficinas o comercios que ya teniendo naturaleza urbana no solo se encuentran en el contexto de lo rural; por lo tanto ante esta situación y el cambio de rural a urbano es que ha traído estas notorias transformaciones. Aunque la respectiva normativa es de reciente data relativamente, el trato y la regularización que puede otorgar en el trato y manejo de inmuebles urbanos y periurbanos conlleva a que exista la necesidad del establecimiento de la verdadera naturaleza de los terrenos urbanos o los que bajo su categoría se estipulen de allí que se exprese que:

Artículo 33 La superficie del terreno a regularizar donde esté construida la vivienda será hasta cuatrocientos metros cuadrados (400 M2). En el caso de existir un excedente a la superficie establecida en este artículo, no podrá ser mayor a cuatrocientos metros cuadrados (400 M2) y su precio se regirá de acuerdo a la planta de valores de la tierra establecida en cada Municipio.⁷⁸

⁷⁷ Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos. Gaceta Oficial N° 39.668 del 6 de mayo de 2011.
Decreto N° 8.198 05 de mayo de 2011

⁷⁸ Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos. Op. Cit,

Es por ello que ante dicha salvedad esta normativa presenta una nueva cara en lo que corresponde a los asentamientos urbanos y su necesidad de registro y formalización.

La Ordenanza sobre Ejidos y Terrenos propios del municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas.

En lo que respecta a la ordenanza sobre Ejidos y terrenos propios⁷⁹ del municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas la misma estipula una amplia gama de estipulaciones esta ordenanza que explica el alcance sobre el ámbito de los terrenos ejidos establece que:

Artículo 1° La presente ordenanza tiene por objeto regular la administración y uso de los Ejidos y Terrenos propios del Municipio Ezequiel Zamora del Estado Barinas.

A los fines de esta Ordenanza se entenderá por terrenos municipales, tanto los ejidos como los terrenos propios del Municipio, sean o no de origen ejidal. Serán considerados como Bienes del Dominio Público, tal y como lo prevé el artículo 133 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal.⁸⁰

Esto por lo tanto genera que en apariencia en un primer momento es el uso del precepto constitucional lo que parece justificar el alcance que la temática maneja, sobre todo en el ámbito de que es ante la naturaleza de considerarlos bienes del dominio público que se hace la respectiva reflexión. Es por ello que seguidamente al mencionar el rol que recae sobre los ejidos del municipio Ezequiel Zamora en el artículo 2 de la referida ordenanza se mencionen 7 literales que abarcan de manera exhaustiva el alcance que sobre el tema debe existir al establecer que:

Artículo 2° Son ejidos del municipio Ezequiel Zamora:
Los que con dicho carácter haya venido disfrutando el Municipio;

⁷⁹ Ordenanza sobre ejidos y terrenos propios del municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas. Gaceta Extraordinaria número 332, sesión ordinaria 06 de fecha 24 de febrero de 2014.

⁸⁰ Ordenanza sobre ejidos y terrenos propios del municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas. Óp. Cit.

- a) Todos aquellos que en concepto de tales hayan venido gozando el Municipio desde la época de la Colonia y muy especialmente los que se demarcan en la Real Cedula de noviembre de 1743;
- b) Los adquiridos por el Municipio conforme a las leyes que han venido rigiendo la materia;
- c) Los terrenos situados dentro del área urbana de las poblaciones del municipio Ezequiel Zamora que no tengan dueño, sin menoscabo de los legítimos derechos de terceros válidamente constituidos, y que conforman las parroquias Santa Bárbara, Pedro Briceño Méndez, Ramón Ignacio Méndez y José Ignacio del Pumar
- d) Las tierras baldías ubicadas en el área urbana. Se exceptúan las tierras correspondientes a las comunidades y pueblos indígenas.
- e) Los que con tal carácter adquiera en el futuro el municipio o se le asignen como tales;
- f) Los resguardos de las extinguidas comunidades indígenas. Respecto a estos terrenos se respetarán los derechos adquiridos individualmente por los poseedores de fracciones determinadas conforme a la Ley del 08 de abril de 1904.
- g) los que puedan reivindicar para su patrimonio de conformidad con la ley.⁸¹

A observar el objeto de la ordenanza denota la necesidad de afirmar que cualquier terreno ubicado en el municipio Ezequiel Zamora forma parte del patrimonio municipal, por lo tanto cuando se vincula a la parroquia Pedro Briceño Méndez en el literal c) reafirma la idea aun en el caso de terrenos sin dueño. En el artículo 3 de la referida ordenanza se hace mención a lo que atañe a los terrenos propios, pero también la amplitud del patrimonio municipal en lo que por lo tanto pareciera que bajo cualquier modo de adquisición como: compra, donación de particulares, prescripción adquisitiva o usucapión y por cualquier otro modo de adquirir la propiedad; esto por lo tanto significa y genera como interrogante ¿Dónde están los criterios de adquisición en el caso de la existencia de terrenos urbanos o periurbanos?. Pareciera que estos fueran casos que omite la ordenanza, de allí que sea en la naturaleza de la propia ordenanza que se observe el alcance de la misma.

⁸¹ Ordenanza sobre ejidos y terrenos propios del municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas. Óp. Cit.

Llama por lo tanto altamente la atención el manejo que sobre el tema de los terrenos propios del mismo propone el propio municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas quien en ese ámbito introduce el término terrenos propios, el cual por su parte aspira al establecer que:

Artículo 3°.- Son terrenos propios o del dominio privado del Municipio los que forman parte de su patrimonio, provenientes de adquisición conforme a la Ley de expropiación por causa de utilidad pública o social; los procedentes de la desafectación de los bienes inmuebles del dominio público municipal, los adquiridos por compra, donación de particulares, prescripción adquisitiva o usucapión y por cualquier otro modo de adquirir la propiedad previstos en la ley-

Estos terrenos serán administrados por el Municipio de conformidad a la legislación común, con las solas excepciones previstas en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal y la presente ordenanza o sus reglamentos. Los terrenos propios quedan sujetos al régimen común de la prescripción.⁸²

Al observar la definición de la ordenanza sobre los terrenos propios del municipio el carácter residual que la misma maneja se observa que pareciera que bajo cualquier forma un terreno podrán considerarse como propio del municipio, acarreado y si realmente no es dicho terreno no le pertenece al municipio, esto denota un ámbito de inseguridad jurídica, porque se cierne sobre lo que es el alcance de propiedad, si se circunscribe a los criterios de la propiedad agraria o civil, sea de cualquier forma, no sería el municipio Ezequiel Zamora el que tendría el poder de manejo pleno sobre dicho bien.

Bajo este contexto, el capítulo II de la ordenanza referente a los Ejidos y Terrenos propios en general estipula a lo largo de todo este capítulo el manejo que sobre el tema del terreno ejido puede tenerse estableciendo características propias que sobre el mismo es la norma genérica como la Ley Orgánica del Poder Público municipal puede afirmar que:

⁸² Ordenanza sobre ejidos y terrenos propios del municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas. Óp. Cit

Artículo 4°.- Los terrenos Ejidos son inalienables e imprescriptibles.

PARAGRAFO PRIMERO: Solo podrán enajenarse conforme al procedimiento y requisitos establecidos en la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 181 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, salvo que el Concejo Municipal proceda previamente a su desafectación con el voto favorable de las tres cuartas partes (3/4) de sus integrantes, previa consulta del Consejo Local de Planificación. En caso de desafectación debe constar la opinión del Síndico Procurador o Sindica Procuradora y del Contralor o Contralora Municipal. Las ventas hechas sin cumplir con el presente parágrafo serán nulas de nulidad absoluta....⁸³

La doctrina venezolana aborda los terrenos ejidos como simples bienes de la Hacienda Pública Municipal, sin embargo el carácter determinante lo representa el elemento comunal, obteniéndose además un beneficio económico, social y tributario, favoreciéndose el ámbito local. Por otra parte, Acosta 1991⁸⁴ señala dos elementos importantes relacionados con los terrenos ejidos y son la imprescriptibilidad y la inalienabilidad, expresando lo siguiente textualmente:

Los bienes municipales del dominio público son inalienables e imprescriptibles. Son imprescriptibles porque no pueden ser objeto de adquisición por el transcurso del tiempo; como sería el caso de un terreno ejido sobre el cual una persona puede alegar el uso y posesión pacífica del mismo por más de veinte años y sin embargo no puede alegar la prescripción. Son inalienables porque no pueden adquirirse por compra, ni por ninguno de los medios establecidos en el Código Civil, por cuanto está fuera de comercio

⁸⁴

De esta afirmación se infiere los dos elementos constantes que se pueden extraer: los caracteres de inalienables e imprescriptibles; y, su sujeción a lo previsto a las ordenanzas municipales, de allí que aun existiendo esta categorización de los terrenos ejidos presentes en la ordenanza que quieren hacer ver que los terrenos de la población de Capitanejo parroquia Pedro Briceño Méndez no son propios del municipio

⁸³ Ley Orgánica del Poder Público Municipal. Op. Cit.

⁸⁴ ACOSTA, H. (1991). *El municipio. Su gobierno, administración y control*. Vadell Hermanos Editores. Valencia, p.97

Ezequiel Zamora sino por el contrario pertenecen y corresponden propiamente y correspondían al IAN sustituido, por el INTI, pero ante la naturaleza del terreno de carácter urbano seria preeminente al INTU, a la luz de lo establecido en la legislación sobre tierras urbanas vigente.

Autorizaciones y Documentos Registrados en el Municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas relativos a la población de Capitanejo parroquia Pedro Briceño Méndez.

Debe tomarse en cuenta que al hablar sobre las autorizaciones y documentos se está haciendo énfasis que sobre el tema denota es la consecuencia que se observa por parte del registro ante el hecho de catalogar a los terrenos de la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez, propiamente como parte del Ejido, de allí que por este ámbito, primero se tendría que pensar ¿Acaso el otorgamiento de permiso de venta o constitución sobre los aparentes terrenos ejidos se constituyen como una usurpación de funciones generada por parte del municipio?. En este ámbito debe denotarse que en la esfera de las autorizaciones administrativas o licencias como también se llaman, la doctrina ha estipulado que:

La autorización, licencia o permiso, es un acto administrativo por el cual se levanta o remueve un obstáculo o impedimento que la norma legal ha establecido para el ejercicio de un derecho de un particular. En la generalidad de los casos en que la legislación positiva ha adoptado el régimen de autorizaciones, licencias o permisos, hay un derecho preexistente del particular, pero su ejercicio se encuentra restringido porque puede afectar la tranquilidad, la seguridad o la salubridad públicas o la economía del país, y sólo hasta que se satisfacen determinados requisitos que dejan a salvo tales intereses es cuando la Administración permite el ejercicio de aquel derecho previo. Así, pues, que la autorización, la licencia y el permiso constituyen actos que condicionan para un particular el ejercicio de algunos de sus derechos.⁸⁵

Esto por lo tanto denota que ante la naturaleza que aparentemente tiene el municipio, sobre todo en el ámbito de resguardar el carácter de estos ejidos

⁸⁵ Laguna, J.: La autorización Administrativa. Editorial Civitas. Pamplona-España, p.11.

en la condición inalienabilidad e imprescriptibilidad, de allí que sea valedero que el municipio si estos terrenos les pertenecieran podrían otorgar dicha autorización, sin embargo es allí donde la postura de la usurpación de funciones o invasión de competencias se ven manifiestas vulnerando hasta preceptos de carácter constitucional como el señalado en el artículo 137 y 138 de la Constitución de la república Bolivariana de Venezuela al señalar que: “Artículo 137. Esta Constitución y la ley definen las atribuciones de los órganos que ejercen el Poder Público, a las cuales deben sujetarse las actividades que realicen. Artículo 138. Toda autoridad usurpada es ineficaz y sus actos son nulos”⁸⁶. Esto por lo tanto que si realmente el municipio en este caso Ezequiel Zamora del estado Barinas, no es el titular de los terrenos de la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez, no podría la figura de la autorización ser usada por ellos para dichos fines.

Es ante dicho fenómeno que al observar las coletillas de algunos documentos de autorización del municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas, atinentes a la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez, se pueda resaltar qué:

AUTORIZACIÓN

El suscrito Síndico Procurador del Municipio Ezequiel Zamora del Estado Barinas, por medio de la presente AUTORIZA mediante aprobación en Sesión Ordinaria N° 23 de fecha XX/XX/XXXX, a él (la) Ciudadano (a) XXXXXXXX XXXXXXXX, titular de la cedula de identidad N° V.-X.XXX.XXX, para REGISTRAR un conjunto de mejoras y bienhechurías construidas en un lote de terreno ejido con una extensión de:XXXXXXXXXXXXXXXXX METROS CUADRADOS (XXX Mts.2). Ubicado en: XX XXXXXXXX. de la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez, Municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas, alinderada de la siguiente manera:

⁸⁶ Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. Óp. Cit.

NORTE: Mejores de XXXXXXXXXX
SUR: Mejoras de XXXXXXXX
ESTE: Mejoras de XXXXXX
OESTE: Mejoras de XXXXX

Dicho inmueble se encuentra ubicado antes en terrenos baldíos, actualmente en terrenos ejidos, todo de conformidad con el artículo 181 de la Constitución Nacional de la República Bolivariana de Venezuela y con el artículo 149 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal.

Autorización que se expide a petición de parte interesada y demás fines legales consiguientes, en Santa Barbará de Barinas a los xx días del mes de julio del año XXXX...⁸⁷

Debe tomarse en cuenta que la referida autorización en opinión propia, desnaturaliza u omite todos los planteamientos presentados en el capítulo precedente y en el respectivo dado que primeramente trata a los terrenos de la población de Capitanejo parroquia Pedro Briceño Méndez como si en todo momento hubieran sido baldíos, omitiendo que inicialmente eran bienes públicos, propios del IAN, con posterioridad que debieron haber sido regulados por el INTI, ante la transferencia debida de activos y como lo he repetido en varias ocasiones. Es así que los documentos registrados en el referido municipio, tienen como punto de origen la siguiente coletilla:

Dicho inmueble se encuentra ubicado antes en terrenos baldíos, actualmente en terrenos ejidos, todo de conformidad con el artículo 181 de la Constitución Nacional de la República Bolivariana de Venezuela y con el artículo 149 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal en la población de Capitanejo parroquia Pedro Briceño Méndez⁸⁸

De allí que ante la problemática suscitada ante la afirmación dada por el documento genera opiniones diversas porque la problemática existente, conlleva en todo momento a que el registrador como dador de fé pública y

⁸⁷ Autorización Administrativa para registro de mejoras de la Parroquia Pedro Briceño Méndez, municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas. Emanada de la Sindicatura Municipal del respectivo municipio.

⁸⁸ Coletilla de documento de propiedad emanado del Registro Público del municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas.

como garante de la seguridad jurídica, haya vulnerado a los principios registrales de legalidad y consecutividad en el tópico de lo mencionado en la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez.

La ley del Registro y del notariado

En lo que respecta a la Ley de Registro y del Notariado⁸⁹ y al haber observado la problemática registral existente en la Parroquia Pedro Briceño Méndez debe acotarse que existe una errónea calificación registral que le da validez a la autorización acordada por el municipio Ezequiel Zamora sobre los terrenos de la Parroquia Pedro Briceño Méndez, dado que al observar todas las fuentes normativas previamente citadas existe un error en la calificación sobre lo que corresponde a la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez y su interacción en señalar que el titular o responsable de los terrenos sea el municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas, cuya capital es Santa Bárbara, por el contrario ante la errónea calificación se debe hacer énfasis en el ámbito de lo que la doctrina cataloga como el error en la calificación diferenciando propiamente entre lo que se entendería error o más grave aún la propia nulidad, de los negocios jurídicos generados al establecerse que:

Se entenderá que se comete error conceptual cuando el Registrador altere o varíe el verdadero sentido de los conceptos en el título que se registra, debido a una errónea calificación”. El supuesto de hecho que da lugar al error conceptual será la calificación errónea por parte del Registrador encargado de realizarla, lo que generaría una alteración en el título a inscribir...se funda en el argumento de que existió una actuación malintencionada por parte de las personas inescrupulosas que en su momento y previo a la presentación para la inscripción del

⁸⁹ Decreto con Rango valor y fuerza de Ley de Registro Público y del Notariado. Gaceta Oficial N° 6.156 Extraordinario de fecha 19 de noviembre de 2014, fue publicado el Decreto No. 1.422 de fecha 17 de noviembre de 2014.

documento agregaron dicho texto, provocando que el Registrador cometiera un error de tales dimensiones.⁹⁰

Esto por lo tanto denota que si existió un error conceptual, al registrar conforme a la ordenanza del municipio Ezequiel Zamora y por ende a lo señalado en la norma constitucional omitiendo primeramente al Principio de Legalidad y de Consecutividad, esto por lo tanto genera que sea responsabilidad del Registrador que haya acogido como cierto la titularidad de los terrenos por parte del municipio es por ello que fortaleciendo más el criterio de lo afirmado otros autores como Roca Sastre han afirmado que: "... el error conceptual se genera al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido"⁹¹. Por su parte para otros autores como La Cruz Berdejo han expresado que el error conceptual se da "... cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido (...) así como el cometido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro..."⁹². Esto por lo tanto es el factor que con mayor preeminencia se puede observar en la problemática registral en la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez, municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas, cuya capital es Capitanejo.

En conclusión luego de haber analizado la problemática registral existente en la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez, y las diferentes posturas acogidas en el marco de la normativa venezolana registral se debe enfatizar que bajo ningún sentido los preceptos constitucionales consagrados en la propia norma fundamental pueden servir de excusa para una práctica errónea y la usurpación de convertirse el

⁹⁰ Palacios, I.: Derecho Notarial y Registral, San José. Mimeo para el Curso de Derecho Notarial y Registral, Universidad de Costa Rica, 1985.

⁹¹ Rocca Sastre, L. y otros: Derecho Hipotecario. Editorial Bosch.1998. Madrid-España, p.23

⁹² La Cruz, J.: Derecho Inmobiliario Registral. Editorial: Thomson Reuters; Civitas. Madrid-España, p.41

municipio Ezequiel Zamora como el encargado de los terrenos de la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez, dado que la seguridad jurídica de los habitantes de la población de Capitanejo se ha visto cercenada, sobre todo en el ámbito que el propio registro público, conjuntamente con el municipio que den apariencia de legalidad y consecutividad sobre la tenencia de unos terrenos que propiamente se encuentran bajo la responsabilidad y administración del Instituto Nacional de Tierras o que le debería de corresponder al propio Instituto de Tierras Urbanas (INTU) cumplir dicha obligación, es así que ante este riesgo manifiesto de enajenaciones o gravámenes u otros actos jurídicos nulos o con errores materiales que la función registral se ha visto desnaturalizada.

CAPITULO III

LOS MECANISMOS ADMINISTRATIVOS Y REGISTRALES A SEGUIR POR PARTE DEL MUNICIPIO EZEQUIEL ZAMORA DEL ESTADO BARINAS PARA OBTENER LA TITULARIDAD DE LOS TERRENOS OCUPADOS POR LA POBLACIÓN DE CAPITANEJO.

Luego de haber determinado en capítulos precedentes la relevancia de los principios de legalidad y consecutividad, así como la problemática registral existente en la población de Capitanejo, Parroquia Pedro Briceño Méndez, municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas, debe tomarse en cuenta como un hecho notorio y cierto la necesidad de buscar mecanismos registrales que permitan a la municipalidad la obtención de la titularidad en pro de los ocupantes de los referidos terrenos que han abandonado desde hace mucho tiempo su vocación agraria pero que al no ser baldíos, no corresponde al municipio de modo correcto su administración ni su disposición, en este sentido se expresarán una serie de medidas susceptibles en ser adoptadas en beneficio de los usuarios y por ende de la municipalidad.

La transferencia de competencias

Debe tomarse primeramente la diferenciación entre la propiedad rural y la propiedad urbana, a sabiendas que el marco constitucional al hablar del artículo 115 de la normativa constitucional establece que:

Artículo 115. Se garantiza el derecho de propiedad. Toda persona tiene derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes. La propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general. Sólo por causa de utilidad pública o interés social, mediante sentencia firme y

pago oportuno de justa indemnización, podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes.⁹³

Aquí se denota que en esta propiedad clásica propia de los inmuebles urbanos, se constituye como un derecho donde los elementos característicos de disposición, uso y disfrute están altamente presentes. Por lo tanto ante la existencia de la institución de la propiedad debe esbozarse con mayor detenimiento el detalle de la transferencia de las competencias.

En lo que respecta al tema de las transferencias debe hacerse referencia que al hablar de las transferencias la misma doctrina ha expresado que:

La Transferencia es quizás el elemento más arduo de todo el proceso descentralizador, se asume casi como un acto de despojo, de pérdida de poder, de debilidad, en lugar de considerarlo como una contribución al fortalecimiento del espíritu democrático de la nación, como un acercamiento de la colectividad, social y comunitaria, a los centros de decisión política, que no son otros que los que tienen que ver con su propia vida cotidiana de ciudadanos. Este acercamiento del ciudadano común a los centros neurálgicos de decisión genera una conducta favorable a los procesos de cambios, puesto que percibe al poder como algo tangible, mensurable y visible al cual se le garantiza acceso y participación más allá del mero hecho comicial, de por si positivo pero no suficiente para la dinámica político-administrativa de la democracia contemporánea.

Cuando se realiza la transferencia, del Estado Central a las regiones y, como debería ser, de éstas hacia municipios de éstos a las comunidades, estamos hablando con propiedad de descentralización en sus diversas acepciones, tanto política como administrativa. Mientras este proceso no se inicie y consolide no es posible afirmar que el Estado Federal Venezolano es una realidad histórica.⁹⁴

Esto por lo tanto hace referencia al rol que orienta cumplir la transferencia de competencias sobre el alcance que tienen las mismas sobre todo al momento de establecer que por la necesidad que a nivel organizativo tienen

⁹³ Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. Gaceta Oficial Extraordinaria 5.453 de fecha 24 de marzo de 2000.

⁹⁴ Tortolero, E.: La transferencia de competencias claves de la descentralización. Revista Facultad de Ciencias Económicas y Sociales de la Universidad de Carabobo. 2004.

las mismas, de allí que en nombre de esta transferencia de competencias se deban transferir potestades que lleven a regular el desenvolvimiento que algunos bienes del Estado deben tener, de allí que ante la necesidad de dicha transferencia y tomando que la misma norma constitucional estipula la existencia de competencias concurrentes o la descentralización en lo atinente a las materias urbanas o rurales sobre todo a lo vinculado a la vivienda, ¿Acaso no podría darse la transferencia de modo idóneo al municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas para que por medio de la transmisión formal, así como la realizada en el año de 1972 realizó el Estado venezolano al extinto Instituto Agrario Nacional?. Es así que aparentemente la viabilidad de esta medida pudiera ser estudiada pero ante el cumulo de instituciones que en Venezuela están vigentes tendría que estudiarse seguidamente cada uno de los posibles escenarios y el modo de manejo de los mismos para ver la viabilidad que ofrece la solución a la respectiva problemática registral.

La transferencia de la Administración y competencias de los terrenos ubicados en la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez, según la normativa constitucional y la Ley Orgánica de descentralización y transferencia de competencias.

Debe tomarse en cuenta que la misma constitución en su artículo 165 último aparte establece que:

Artículo 165.

Las materias objeto de competencias concurrentes serán reguladas mediante leyes de bases dictadas por el Poder Nacional, y leyes de desarrollo aprobadas por los Estados. Esta legislación estará orientada por los principios de la interdependencia, coordinación, cooperación, corresponsabilidad y subsidiariedad.

Los Estados descentralizarán y transferirán a los Municipios los servicios y competencias que gestionen y que éstos estén en capacidad de prestar, así como la administración de los respectivos recursos, dentro de las áreas de competencias concurrentes entre

ambos niveles del Poder Público. Los mecanismos de transferencia estarán regulados por el ordenamiento jurídico estatal.⁹⁵

Debe tomarse en cuenta a la luz del referido artículo que la transferencia de competencias a los municipios conforme a lo que leyes base en este caso puedan señalar, pero habría que preguntarse ¿Acaso la propia Ley Orgánica de administración Pública o la Ley Orgánica de descentralización y transferencia de competencias serán estas normas bases que puedan generar que se lleve a cabo esta transferencia o en caso dado debe crearse una ley especial que rija a los lineamientos señalados en la población de Capitanajo Parroquia Pedro Briceño Méndez o similares que se encuentre en el vacío legal y jurídico que genera la incompetencia?. Es por ello que la doctrina sobre dicho tópico ha establecido que:

Es necesario advertir previamente que pese a que el artículo 137 de la constitución derogada ,concebía a la descentralización como la transferencia de competencias exclusivas del Poder Nacional a los Estados y Municipios, cuando fue sancionada la Ley Orgánica de Descentralización, el proceso quedo limitado exclusivamente a los Estados, es decir que fueron excluidos los mismos municipios . Cuando se delimitaron las competencias del Poder Público, a los fines de la determinación de las competencias concurrentes, tampoco fueron incluidos los entes municipales en la transferencia de servicios, que igualmente quedo circunscrito a los Estados... Como expresamos antes el artículo 157 de la Constitución de 1999 repite casi en términos idénticos el precepto contenido en el artículo 137 de la de 1961,razón por la cual, dado el rango y la importancia que el texto fundamental le confiere a la descentralización, al punto que en el artículo 158 la define como una política nacional, cuya finalidad es profundizar la democracia y acercar el poder a la población, resulta lógico pensar que en esta ocasión la Asamblea Nacional deberá dar cumplimiento a la Constitución y transferir competencias exclusivas del Poder Nacional a los Estados y Municipios, sin que se pueda justificar una pretendida omisión o abstención en la invocación del artículo 157, que al utilizar el futuro del verbo poder (podrá) le conferirá una potestad discrecional que le permitirá reducir el proceso tanto en lo concerniente a la cantidad y calidad de competencias exclusivas que deba transferir...⁹⁶

⁹⁵ Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. Óp. Cit.

⁹⁶ Solís, J.: Manual de Derecho Administrativo. Volumen Segundo. Colección de estudios Jurídicos del Tribunal Supremo de Justicia. Año 2001. Caracas-Venezuela, p. 432.

Esto por lo tanto genera que ante el tema de la transferencia de la competencia y el traspaso del bien en este casos los terrenos de la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez, por parte del Instituto Nacional de Tierras (INTI) tendría lógicamente ser la Asamblea Nacional quien entregue a plenitud al municipio Ezequiel Zamora la respectiva titularidad a los fines de poder gestionar que se lleve a cabo este ámbito competencial, por lo tanto en este modo seria a través de una ley especial redactada con la finalidad de cumplir con el precepto constitucional que se podría otorgar los terrenos de la población de Capitanejo parroquia Pedro Briceño Méndez, al municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas, es decir ante el otorgamiento de la legislación especial se podría hacer la entrega de los respectivos bienes.

La transferencia de la Administración y competencias de los terrenos ubicados en la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez, según la Ley Orgánica de Administración Publica

Bajo este esquema el Decreto con rango valor y fuerza de Ley Orgánica de Administración Pública establece que:

Artículo 30. La Administración Pública Nacional, con el propósito de incrementar la eficiencia y eficacia de su gestión, podrá descentralizar competencias y servicios públicos en los estados, distritos metropolitanos y municipios, de conformidad con la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y la ley. Así mismo, los estados podrán descentralizar competencias y servicios públicos, en los distritos metropolitanos y los municipios...

...Artículo 32. La descentralización funcional o territorial transfiere la titularidad de la competencia y, en consecuencia, transfiere cualquier responsabilidad que se produzca por el ejercicio de la competencia o de la gestión del servicio público correspondiente, en la persona jurídica y en las funcionarias o funcionarios del ente descentralizado...⁹⁷

⁹⁷ Decreto con rango, valor y fuerza de Ley Orgánica de Administración Pública. Gaceta Oficial Extraordinaria: 6.147 de fecha 17 de noviembre de 2014.

Esto por lo tanto siguiendo la idea de lo señalado en el mecanismo precedente podría entonces otorgar la opción en caso dado de que fuera el propio estado Barinas quien recibiera inicialmente la competencia sobre los terrenos por parte del Instituto Nacional de Tierras en lo que correspondería la descentralización de los respectivos terrenos a los fines que se pudiera lograr en lo sucesivo que de la administración se hiciera otra transferencia y que la misma pudiera otorgarse a favor del municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas, o en caso dado crear una instancia administrativa a nivel del poder ejecutivo por medio de una dirección que como órgano le pudiera establecer al gobierno del estado Barinas la posibilidad de administrar dichos terrenos y no solo esos, sino por el contrario también todo aquel que se encuentre en el ámbito de situaciones similares a la que se encuentra en la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez.

La transferencia de la administración de los terrenos ubicados en la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez según el Decreto con rango valor y fuerza de Ley Orgánica de bienes públicos.

El decreto con rango, valor y fuerza de ley orgánica de bienes públicos establece en su artículo 7⁹⁸ la figura de la desafectación, pero previamente a que se refiere al hacer mención la doctrina:

...desafectar un bien significa sustraerlo de su destino al uso público, haciéndole salir, por lo tanto del dominio público para ingresar al dominio privado, sea del Estado o de los administrados. El principio consiste en que los bienes desafectados ingresen al dominio privado de los administrados, como ocurriría por ejemplo con él cause abandonado de los ríos. La desafectación puede consistir en un hecho o en una manifestación de voluntad del poder público. Esta manifestación de voluntad puede encontrarse en un acto legislativo o en un acto administrativo y a su vez el hecho que sirve de fundamento a la desafectación, puede ser tanto natural como humano.⁹⁹

⁹⁸ Decreto con rango valor y fuerza de Ley Orgánica de Bienes Públicos Op.Cit.

⁹⁹ Romero, J.: Derecho Administrativo General. Editorial Universidad Estatal a Distancia. Costa Rica. 1999, p.42

En este sentido se entiende por lo tanto que la desafectación busca es lograr a plenitud, en que un bien estrictamente del dominio público puedan ingresar al dominio privado, y esto realmente en el caso de la población de Capitanejo parroquia Pedro Briceño Méndez, no podría considerarse como una medida ajena de la realidad, dado que ante el cambio establecido en la vocación de los terrenos, esto generaría una solución en la que los habitantes de Capitanejo pudieran ver materializado para que de modo particular, se pudieran adquirir los respectivos terrenos, ahora bien ante dicha idea propuesta debe estudiarse sobre la naturaleza jurídica de la figura de la desafectación según la doctrina al expresar que:

La desafectación produce fundamentales efectos jurídicos, es decir, tienen consecuencias esenciales. La principal consecuencia del bien, que de público pasa a ser privado y cuya titularidad, por principio, le seguirá correspondiendo al Estado y por excepción, a los administrados o particulares, como lo hemos estudiado anteriormente. Es ésta una cuestión que depende del ordenamiento jurídico que se considere. La desafectación no actúa como causa extintiva de dominio, sino simplemente como modificatoria de un régimen jurídico. Excepcionalmente y siempre que ello surja de una ley, las dependencias dominicales desafectadas, pasan al dominio privado de los administrados o particulares, es lo que ocurre con los causes abandonados de los ríos, cuya titularidad pasa a pertenecerle a los respectivos ribereños. Los efectos o consecuencias jurídicas de la desafectación se pueden resumir así: 1. El bien o cosa sale del dominio público y pasa al dominio privado 2. Como corolario de ello, gozan del derechos de uso (común especial) que se ejercían sobre la dependencia desafectada. 3. Cesan igualmente todas las consecuencias derivadas del carácter de inalienable que revestía la dependencia dominial desafectada 4. Los accesorios pierden su carácter dominical. Es decir, que la desafectación produce el efecto general de cambiar la condición jurídica del bien, que se torna a partir de ella enajenable, prescriptible, embargable y regido, no ya por las disposiciones del derecho administrativo relativas a la policía de los caminos y de las calles, si no por el derecho civil, a cuyo campo de acción ha ingresado como consecuencia de aquélla.¹⁰⁰

¹⁰⁰ Romero, J.: Derecho Administrativo General.. Op. Cit, p. 43

Esto por lo tanto denota que a la luz de la desafectación se presenta una opción donde va más allá que el simple municipio establezca las pautas, por el contrario señala esa rotunda necesidad de que se genere un mecanismo en el que le sea transferido el bien público estrictamente al particular a los fines que sea bajo su responsabilidad de que se lleve a cabo la respectiva transferencia sin embargo, es ante dicho impacto que se logra establecer un cambio de criterio siendo por lo tanto la solución más radical y que crea condición legítima de propiedad para que la misma recaiga sobre los propios particulares en este caso altamente específico en los habitantes de la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez.

Sin embargo en ese mismo ámbito al referirse la doctrina al tema de la desafectación tendría que observarse que la desafectación se divide en diversos tipos que la misma doctrina establece al mencionar que:

Como hemos visto anteriormente, la afectación puede resultar de una ley, de un acto administrativo o de hechos; tales formas o modos de operarse la afectación o consagración, vincúlase a la división de los bienes públicos en naturales y artificiales. Mientras los bienes públicos naturales solamente pueden afectarse por ley, los bienes públicos artificiales pueden también afectarse por actos administrativos o por hechos. Ya hemos visto que, respecto a los bienes públicos que integran el dominio llamado natural, la propia circunstancia de asignarles carácter público implica su automática y simultánea afectación; tratase de una afectación ministerio legis; también hemos visto que la potestad para atribuirles carácter público o privado a los bienes, es exclusiva del Estado, quien lo ejerce mediante leyes. En consecuencia, como en esta clase de bienes la afectación es consecuencia de la atribución del carácter jurídico del bien, va de suyo que la afectación de los mismos también se opera mediante una ley formal dictada por el Estado.¹⁰¹

De allí el impacto que en concreto ocupantes y propietarios de mejoras edificadas sobre terrenos con vocación urbana en la población de Capitanejo. Es por ello y bajo el alcance del artículo 7 exprese que:

¹⁰¹ Romero, J.: Derecho Administrativo General.. Op. Cit, p. 43

...Los Bienes Públicos de dominio público susceptibles de desafectación por no estar destinados al uso público o a los servicios públicos, o no ser requeridos para tales fines, se entenderán incorporados al dominio privado de La República, una vez dictado por el Presidente de la República el respectivo Decreto, en Consejo de Ministros y previa autorización de la Asamblea Nacional. De igual forma, se procederá en los casos de deslinde del dominio público en que los inmuebles sobrantes pasen al dominio privado.¹⁰²

Esto por lo tanto denota que no sería osado el querer tomar como posible solución la idea de que en el caso de los terrenos pertenecientes en ubicación de la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez, pudieran ser desafectados en este sentido el Estado venezolano, pudiera otorgar el rol de terrenos privados según lo estipulado en la referida normativa, dado que las personas que han edificado sus propiedades sobre dichos terrenos podrían adquirir de los respectivos terrenos, pudiendo establecer el Estado mecanismos de pago o en caso de cómo se llevaría a cabo la respectiva desafectación.

La transferencia de la administración de los terrenos ubicados en la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez según la Ley de Tierras y desarrollo agrario

Es evidente que inicialmente con la transferencia realizada por la Reforma Agraria a través del Instituto Agrario Nacional, debe tomarse en cuenta que la administración de las tierras que eran originariamente de vocación agraria, actuaban de modo consecuente bajo el dominio del ente agrario, situación que se ha complicado ante el cambio de perspectiva que tuvo propiamente la entidad en este caso la población de Capitanejo al ser un centro urbano en medio de los terrenos con vocación agropecuaria existentes, sin embargo ¿Por qué no podría continuar teniendo en este caso el Instituto de Tierras dicha administración?. Al observar el contenido de las garantías de

¹⁰² Decreto con rango valor y fuerza de Ley Orgánica de Bienes Públicos Op.Cit.

permanencia emanadas del Instituto de Tierras se observa que la misma establece que:

Primera: Su objeto: El (los) beneficiario (s) deberá (n) cumplir con la actividad agroproductiva en el lote de terreno antes identificado y cumplir con los lineamientos impartidos por el Instituto Nacional de Tierras (INTI), de acuerdo con el Plan Nacional Simón Bolívar quedando obligados en consecuencia a establecer una unidad de producción mediante la cual se desarrollen actividades agrícolas dentro de los lineamientos del estado, a comercializar la producción a través de los entes del Estado y a proteger el medio ambiente de conformidad con lo establecido en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y demás leyes...Segunda: De las prohibiciones: Queda entendido que el derecho aquí otorgado es de carácter estrictamente personal, y solo podrán ser aprovechadas por el (los) beneficiario (s) del presente instrumento o sus familiares directos. El precitado lote de terreno no es susceptible de negociación alguna por lo tanto, no deberá ser arrendado, hipotecado, vendido, gravado, otorgado en comodato, ni realizar divisiones a la referida unidad de producción ni cualquier otra negociación que implique la explotación directa del mismo. Queda expresamente prohibido la caza o captura especies de la fauna silvestre que se encuentren en peligro de extinción, así como el aprovechamiento, tala y quema de especies forestales que se encuentren en veda...Tercera: De su revocatoria: El incumplimiento de las obligaciones establecidas anteriormente se consideraran como causales inmediatas para revocar la presente GARANTIA DE PERMANENCIA SOCIALISTA AGRARIA, cuando se realicen divisiones a la unidad de producción ocupada, igualmente cuando previa inspección se determine la ausencia de producción o desarrollo de actividades agrícolas o el abandono de lote por parte del (los) beneficiario (s). Cuarta: De los beneficios: Sin perjuicio del Derecho que le confiere la normativa prevista en la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario el (los) beneficiario (s) antes identificado (s), podrá (n) optar a un título de adjudicación socialista agrario sobre la parcela anteriormente identificada, previo cumplimiento de los requisitos de ley...¹⁰³

Es notorio que al revisar la referida carta de permanencia que en este caso corresponde a uno de los terrenos de la Parroquia Pedro Briceño Méndez, todo lo actuado por parte del Municipio Ezequiel Zamora es netamente ilegal, más aun ante lo mencionado aparentemente no se podría hacer actuación

¹⁰³ Documento de Garantía de Permanencia Socialista Agrario y Carta de Registro Agrario. Documento Original emanado del Instituto Nacional de Tierras.

alguna sobre los referidos terrenos que pertenecen al INTI, entonces habría que pensarse si el mencionado ente maneja legalmente la administración de dichos terrenos, el debería continuar con la respectiva competencia, claro habría que destacar que en su debido momento la naturaleza propia de los referidos terrenos cambió y solo ejercer un control sin revisar la productividad de los mismos con fines agrícolas sino por el contrario el mirar cabalmente que exista un control en el que autorice la edificación, mejora o cualquier enajenación que se haga sobre cualquier estructura edificada en los terrenos de la referida naturaleza, haciendo contratos de ocupación que podrían ser similares a una garantía de permanencia pero con fines netamente comerciales o habitacionales según sea la finalidad del mismo y estableciendo el pago de una tasa administrativa que pudiera ir en beneficio del propio instituto.

Ahora bien también el propio INTI pudiera hacer en el caso de la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez la respectiva transferencia que de momento le correspondería al establecerse que, existen antecedentes importantes de algunos municipios que han logrado la transferencia de competencia en pro de los terrenos propios del INTI en beneficio del municipio en específico. De allí que se podría traer a colación lo siguiente:

...atendiendo a lo establecido en el artículo 1 de la Ley Especial de Regulación de la Tenencia de la Tierra de los asentamientos urbanos populares, las disposiciones previstas en el artículo 178 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal y las líneas generales del Plan de Desarrollo Económico y Social de la Nación 2007-2013, dentro del cual está el desarrollo y promoción de las urbanizaciones populares dotadas de servicios básicos y de infraestructura para garantizar el acceso a una vivienda digna, dentro del cual se promueven a favor de los nacionales la garantía de la tenencia de la tierra, acceso a los servicios básicos, el acceso al crédito habitacional y el apoyo y compromiso para la construcción de viviendas, dicha transferencia se efectúa sobre un lote de terreno.... Con el otorgamiento del presente instrumento, transfiero a la ALCALDIA... la plena propiedad del lote de terreno aquí antes

descrito quedando a salvo los derechos válidamente adquiridos por terceros u otras instituciones del Estado. Incluyendo el Instituto Nacional de Tierras, dentro del marco legal correspondiente para el momento de su adquisición, entendiéndose para este ultimo los derechos del uso superficial de la tierra, que hayan sido adquiridos conformes a los contratos celebrados ante la promulgación de la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario, incluyendo a los adjudicatarios de títulos agrarios aprobados en su oportunidad conforme a la leyes vigentes...¹⁰⁴

Esto por lo tanto denota la viabilidad de que el Instituto Nacional de Tierras pueda quedarse haciendo la administración de los terrenos de la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez o en caso dado pueda transferir la respectiva propiedad de los lotes a la Alcaldía del municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas en lo concerniente a la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez, sin embargo hay que tomar en cuenta que la respectiva transferencia tiene como fecha el año 2006, factor generador de que ante la data de la respectiva transferencia en la actualidad fuera viable dicho trámite que se puede considerar uno de los más directos a ser realizados ante la problemática registral existente en la población de Capitanejo parroquia Pedro Briceño Méndez.

La transferencia de la administración de los terrenos ubicados en la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez según la Ley de Tierras Urbanas y según la Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos

Al hablarse sobre la transferencia de la administración a la luz de las normativas como la Ley de Tierras Urbanas¹⁰⁵ y la Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos¹⁰⁶, es sin lugar a dudas una de las soluciones que en

¹⁰⁴ Instituto Nacional de Tierras y Desarrollo Agrario. Transferencia de Terrenos al municipio Iribarren del estado Lara. Fecha 02 de agosto de 2011.

¹⁰⁵ Ley de Tierras Urbanas publicada en la Gaceta Oficial N° 5.933 Extraordinaria de fecha 21 de octubre de 2009.

¹⁰⁶ Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos publicada en la Gaceta Oficial Ordinaria N° 39.668 de fecha 6 de mayo de 2011 publicó el Decreto N° 8.198.

la actualidad están teniendo mayor utilidad o aplicabilidad sobre el contenido que sobre las mismas estipula la normativa al establecer:

Sección Primera

Del procedimiento para la regularización de la tenencia de tierras públicas

Inicio del Procedimiento

Artículo 60. El procedimiento para la regularización de la tenencia de la tierra en los asentamientos urbanos o periurbanos, podrá iniciarse de oficio o a instancia del Comité de Tierras Urbanas.¹⁰⁷

Como todo procedimiento administrativo el mismo se puede iniciar potestativamente de oficio o a instancia de parte, siendo este último cuando las propias partes como particulares se interesan en hacer su respectivo procedimiento sin embargo para la conformación de este procedimiento serían los particulares quienes a la luz de dicha normativa tendrían que conformar los llamados comités de tierras urbanas de la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez, es allí donde propiamente y ante la necesidad palpable de impulso se tendrían que cumplir con otras disposiciones que la propia ley de tierras urbanas establece para su conformación, no obstante como ya fue señalado en otros capítulos precedentes el Instituto Nacional de Tierras Urbanas conocido como el INTU puede también impulsar el cumplimiento de las respectivas medidas, de allí y por lo tanto exista la diferenciación del modo de inicio del procedimiento.

Actuación de oficio

Artículo 61. Cuando el procedimiento para la regularización de la tenencia de la tierra en los asentamientos urbanos o periurbanos se inicie de oficio, se hará mediante un acto motivado por el Instituto Nacional de Tierras Urbanas o sus dependencias regionales, o la Oficina Técnica Municipal correspondiente, que declare la poligonal que identifica una comunidad específica.¹⁰⁸

¹⁰⁷ Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos. Op. Cit.

¹⁰⁸ Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos. Op. Cit.

En el caso de la declaratoria de oficio, propiamente el Instituto de Tierras urbanas (INTU) puede iniciar dicho procedimiento mediante acto motivado, es de hacer notar que hasta la presente debe tomarse en cuenta que la Oficina del INTU ubicada en la ciudad de Barinas como entidad propia y adscrita al estado Barinas que le correspondería conocer la situación existente en el municipio Ezequiel Zamora y la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez no han impulsado dicho procedimiento, probablemente al pensar que dichos terrenos se encuentran adjudicado de modo idóneo al propio municipio, sin embargo no habría nada que impidiera el comienzo de oficio del procedimiento de oficio.

Inicio a instancia del Comité de Tierras Urbanas

Artículo 62. Cuando el procedimiento para la regularización de la tenencia de la tierra en los asentamientos urbanos o periurbanos consolidados, se inicie a instancia del Comité de Tierra Urbana, éste se hará mediante solicitud escrita ante el Instituto Nacional de Tierras Urbanas o sus dependencias regionales, o la Oficina Técnica Municipal correspondiente, indicando claramente la poligonal donde se encuentra el asentamiento urbano o periurbano, denominación del mismo, identificación del comité de tierra Urbana, nombres y apellidos, números de cédulas de identidad, nacionalidad, estado civil, profesión u oficio de los voceros y voceras de los Comité de Tierras Urbanas.

Asimismo deberá acompañarse de todos los instrumentos que sirvan de medios de prueba y elementos de convicción, tales como:

1. Carta del barrio.
2. Proyecto de reordenamiento comunal.
3. Solicitud de adjudicación por familia.
4. Censo social acompañado de la copia de la cédula de identidad del o la solicitante, nombres y apellidos de las personas que integran el grupo familiar de cada solicitante.
5. Catastro, acompañado de las dimensiones, linderos y demás características generales de cada una de las parcelas que componen la totalidad del asentamiento urbano popular.
6. Declaración jurada de no poseer vivienda o parcela alguna dentro de las zonas urbanas o periurbanas en la República Bolivariana de Venezuela.
7. Certificado de ocupación emitido por el Comité de Tierras Urbanas.

8. Manifestación expresa del solicitante o la solicitante, de conformidad y sometimiento a las disposiciones contenidas en el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley.¹⁰⁹

En lo que corresponde al impulso de la solicitud a instancia de parte como todo procedimiento debería la respectiva petición cumplir inicialmente los requisitos establecidos en la propia Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos¹¹⁰, sin embargo el propio artículo menciona una larga serie de requisitos que deben cumplirse entre los que se pueden mencionar:

-Identificación de las partes y la poligonal donde se encuentra establecido el asentamiento urbano, en este sentido ante una petición por parte de los miembros de la población de Capitanejo parroquia Pedro Briceño Méndez, ellos deberían identificarse con sus nombres, apellidos y números de cedula de identidad, así como identificar el nombre del asentamiento así como su ubicación en la poligonal, en este sentido habría que pensar ¿Dicha solicitud sería una sola por todos los miembros de la parroquia? O a su vez ¿tendría que ser sectorizada ante el volumen de habitantes en la misma?. Estos aspectos llevan a generar una incidencia significativa sobre las mismas en el hecho de que de acuerdo al volumen de peticionantes es que debe observarse cuantas deberían ser las peticiones que se presenten si se observa que el tope de familias son 400 serían unos cuantos comités quienes deberían en específico solicitar el ser acogidos por el INTU. De esta misma forma se hace mención a la inclusión de otros datos como: nacionalidad, estado civil, profesión u oficio de los voceros y voceras de los Comité de Tierras Urbanas, vinculando que estos peticionantes sean miembros de los comités de tierras urbanas.

¹⁰⁹ Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos. Op. Cit.

¹¹⁰ Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos. Gaceta Extraordinaria N° 2.818 del 1 de julio de 1981

-Ante la presentación de escrito explicativo deben ir incluidos otros recaudos que la misma petición debe llevar entre los que se mencionan:

1. Carta del barrio: considerada por la misma Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos, como:

...un instrumento fundacional de gobernabilidad primaria, demostrativo del origen y existencia en cada asentamiento urbano o periurbano, el cual contiene sus características socio-culturales, históricas, económicas, ambientales, urbanísticas, identidad, ámbito geográfico, y representa el acuerdo social refrendado y aprobado entre los pobladores o las pobladoras en Asamblea de ciudadanos o ciudadanas, que expresa la voluntad de vivir en comunidad y lograr el bienestar colectivo bajo un instrumento normativo.¹¹¹

Bajo este contexto la carta del barrio denota las peculiaridades que deben tener los sectores que soliciten ser regidos por el INTU, dado que la misma contendría todas las características propias del sector que en todo momento tiene que estar plenamente identificado.

2. Proyecto de reordenamiento comunal.

El propio artículo 24 de la normativa respectiva establece sobre el reordenamiento comunal que:

...su contenido serán los aspectos normativos del urbanismo, uso de espacios y restricciones, dimensiones, vialidad, crecimiento horizontal y vertical, construcciones y sus modificaciones, densidad, entre otras variables urbanas, deberán ser adaptados a las características propias de cada asentamiento, para garantizar el mayor bienestar social de acuerdo a sus Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos. Las modificaciones del Plan de reordenamiento urbano básico que afecten a más del veinte por ciento (20%) de la comunidad o a una porción significativa de su espacio urbano o periurbano, requerirán de la aprobación del cincuenta por ciento más uno de los participantes en la Asamblea de Ciudadanos y Ciudadanas promovida por el Comité de Tierra Urbana.¹¹²

¹¹¹ Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos. Op. Cit.

¹¹² Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos. Op. Cit.

Esto por lo tanto constituye la enunciación de las especificaciones técnicas, que en todo momento el proyecto de la adjudicación de un terreno ante el INTU debe presentar sobre todo si es por la propia instancia del interesado.

3. Solicitud de adjudicación por familia: Aunque las solicitudes deben en todo momento ser presentadas por los miembros de los comités de tierras, no puede dejarse de lado, la petición que por familia debería ser adjudicado, más aun si en el propio artículo 9 se establece la existencia de la propiedad familiar, de allí que cada familia de modo individual como grupo familiar debe presentar dicha solicitud.

4. Censo social acompañado de la copia de la cédula de identidad del o la solicitante, nombres y apellidos de las personas que integran el grupo familiar de cada solicitante: El censo social tiene como finalidad conocer la situación socio-económica de cada una de las familias, detallando quienes son sus miembros, edades, ingresos mensuales, a los fines de saber de modo concreto la necesidad de protección de la propiedad familiar sobre el respectivo asentamiento.

5. Catastro, acompañado de las dimensiones, linderos y demás características generales de cada una de las parcelas que componen la totalidad del asentamiento urbano popular: en este sentido para la presentación, debe otorgarse participación del municipio para que conjuntamente con la presentación de un levantamiento topográfico pueda establecer la exactitud de los respectivos linderos y medidas de lo que constituye la parcela objeto de adjudicación.

6. Declaración jurada de no poseer vivienda o parcela alguna dentro de las zonas urbanas o periurbanas en la República Bolivariana de Venezuela: debe tomarse en cuenta que de forma análoga la respectiva declaración

tendría que cumplir las formalidades de autenticación del mismo modo que cumple tal requisito propiamente la declaración jurada de no poseer vivienda la cual debe presentarse ante el fondo de ahorro obligatorio de vivienda de ser el caso, aunque no es necesaria ni exclusiva; hay que tomar en cuenta que en la actualidad por decisión del mismo Servicio Autónomo de Registros y notaría (SAREN) el trámite relativo a las constancia de no poseer vivienda son totalmente exonerados de pago y más aún se ha establecido mayor simplificación al establecer un formato propio del SAREN que los usuarios pueden presentar sin la asistencia de un abogado, en este sentido el ente registral ha expresado que:

Cada oficina contará con un abogado adscrito para visar todos los documentos que se encuentren exonerados, conforme a las distintas leyes. "Resulta un contrasentido y alejado de la justicia, que si un trámite está exento de pago, tengan los usuarios que pagarle a un experto".

Aseguró que es un servicio que se le ofrece a la comunidad para facilitarles cualquier trámite de administración pública. Consiste en que el ciudadano imprima el documento en su domicilio, lo lleve a las oficinas donde lo visará un funcionario del organismo "él lo sella y lo valida". Según el artículo 100 de la Ley de Registro Público y del Notariado, así como en otras leyes, consagran la exoneración de distintos actos jurídicos en las oficinas.

Se trata de un proceso sencillo y rápido. Una vez que la persona descargue el formato, debe llenar los campos en blanco para luego imprimirlo y llevarlo a la oficina; este se entregará el mismo día... Los trámites amparados en este nuevo sistema son:-Declaración jurada de no poseer vivienda¹¹³

Esto por lo tanto establece, la necesidad de señalar que la constancia de declaración de no poseer vivienda debe contener toda esta serie de exigencias para que la misma cumpla los efectos respectivos, sin embargo ante la necesidad de estipulación de ser una constancia orientada a un terreno urbano o periurbano la misma tendría que tener la coetilla, de que el

¹¹³ SAREN: Visado gratuito está activo en registros y notaría. [Página web en línea] disponible en: <http://www.laverdad.com/zulia/75271-visado-gratuito-esta-activo-en-registros-y-notarias.html> Fecha de consulta: 18 de diciembre de 2016.

interesado no tiene propiamente un inmueble urbano o periurbano objeto de su propiedad.

7. Certificado de ocupación emitido por el Comité de Tierras Urbanas: En este ámbito la certificación de ocupación emanada del comité de tierras urbanas debe ser un instrumento donde se de fe cierta de que la persona solicitante de la titularidad del terreno si ocupa de manera pacífica el mismo, hecho por lo tanto generador de una presunción de ocupación legítima pacífica y continua.

8. Manifestación expresa del solicitante o la solicitante, de conformidad y sometimiento a las disposiciones contenidas en el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley: Aunque no se establece plenamente el modo de que esa manifestación va a ser formalizada podría de modo análogo, que puede ser a través de una declaración jurada autenticada por notario, en la que el usuario e interesado se incline a las condiciones propias de la normativa sobre el tema.

Admisión

Artículo 63. En caso de que el procedimiento se inicie por solicitud a instancia del Comité de Tierras Urbanas, el Instituto Nacional de Tierras Urbanas o la Oficina Técnica Municipal para la Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana o periurbana correspondiente, admitirá la solicitud si la misma no fuere contraria al orden público o a disposiciones expresas del ordenamiento jurídico.

A partir de la admisión el órgano competente dispondrá de quince (15) días hábiles para verificar si existen errores u omisiones y, de ser el caso, ejercer la potestad subsanadora o despacho saneador. Si estos errores u omisiones pueden ser corregidos por el organismo del Estado correspondiente, lo hará mediante acto de trámite motivado. De no poder corregir de oficio, la administración le dará a quien haya presentado la solicitud cinco días hábiles a partir de su notificación para que presente los recaudos faltantes y haga las correcciones pertinentes.¹¹⁴

¹¹⁴ Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos. Op. Cit.

A partir de la respectiva presentación por parte del Comité de Tierras Urbanas ante el INTU, el mismo ente admitirá si la solicitud no fuere contraria al orden público o a la normativa vigente, ante la admisión el ente tendrá 15 días hábiles para lo que sería un proceso de verificación de omisiones u errores, pudiéndose considerar lo necesario para hacer la respectiva subsanación, dando preeminencia que sea la misma administración la que realice la respectiva subsanación, de allí que por lo tanto se busque en todo momento que el trámite sea expedito y que en caso dado debe subsanar se haga a través de auto motivado, de existir una imposibilidad del ente en la referida subsanación, dará 5 hábiles de su notificación para que se presenten recaudos faltantes y se hagan las correcciones debidas. Hay que enfatizar que este tipo de correcciones donde es la omisión de un recaudo obviamente corresponderá al propio interesado, en caso de ser de forma si pudieran ser subsanados por la propia autoridad en este caso el INTU.

Inicio del Proceso

Artículo 64. Una vez iniciado el proceso de regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos urbanos o periurbanos consolidados, de conformidad al presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, los órganos de la administración pública en sus diferentes niveles nacionales, estatales y municipales, no podrán hacer trámite alguno de transferencia de la propiedad de las parcelas, que conforman el asentamiento urbano popular por procedimiento distinto al observado en el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, salvo las excepciones establecidas en la misma y las solicitudes que cursen previo al inicio del proceso de regularización.

Es notoria la prohibición bajo la cual al iniciarse el respectivo procedimiento, no se podrá hacer otro trámite de transferencia de propiedad de parcelas dado que ya se le está catalogando como la petición del asentamiento urbano organizado siendo la normativa sobre la materia competente, sin embargo existen las excepciones es que si previo al inicio del procedimiento ya se solicitó la transferencia al ente de origen ya habrá

una preeminencia donde se debe respetar el orden propio, en el caso específico de la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez, solo si existiera un trámite previo de transferencia iniciado de modo ajeno a esta ley es que se le daría la respectiva relevancia.

Adjudicación en propiedad de Tierras Públicas

Artículo 65. Será procedente la solicitud de adjudicación en propiedad de las tierras públicas, en los siguientes casos:

1. Cuando los asentamientos urbanos o periurbanos estén ocupando tierras propiedad de la Nación, administradas o de competencia de cualquiera de los niveles políticos territoriales del Poder Público.
2. Cuando los asentamientos urbanos o periurbanos ocupen tierras que sean propiedad de institutos autónomos, fundaciones, entes adscritos y empresas del Estado, deberán cumplir con los trámites contemplados en el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley.
3. Cuando administraciones públicas distintas sean propietarias de las tierras públicas y de las viviendas y edificaciones, se realizarán los acuerdos administrativos correspondientes, de conformidad con lo establecido en el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley.¹¹⁵

El artículo 65 de la respectiva ley, se orienta directamente al caso concreto de la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez, en el que sin lugar a dudas son terrenos que pertenecen al Estado venezolano a través de la transferencia que hubo sobre los mismos bajo el esquema de la Reforma Agraria ya explicado previamente, es por ello que en las causales establecidas por el propio artículo 65 la adjudicación de los terrenos sería viable bajo la administración del INTU ya que en cada uno de los supuestos establecidos pareciera que la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez pudiera circunscribirse, dado que en la primera causal se estipula que cuando los asentamientos urbanos o periurbanos estén ocupando tierras propiedad de la Nación, administradas o de competencia de cualquiera de los niveles políticos territoriales del Poder Público, esto por lo tanto menciona que existiendo la presunción que fueran estas tierras propias del municipio, aunque esto aún ha sido discutido a lo largo de la

¹¹⁵ Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos. Op. Cit.

investigación las mismas por orden del INTU pudieran ser adjudicadas En lo que concierne al numeral mayormente apegado a la situación donde el titular de los terrenos es el INTI, en el mismo se establece que cuando los asentamientos urbanos o periurbanos ocupen tierras que sean propiedad de institutos autónomos, fundaciones, entes adscritos y empresas del Estado, deberán cumplir con los trámites contemplados en el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, esto por lo tanto quiere decir que el INTI en el caso concreto debería acogerse a las disposiciones atinentes a la transferencia que tendría que hacerse de estas tierras propiamente al INTU.

Desafectación

Artículo 66. Cuando se considere pertinente, el Instituto Nacional de Tierras Urbanas, la Oficina Técnica Municipal de Tierras Urbanas, según fuere el caso, conjuntamente con el Comité de Tierras Urbanas, podrá solicitar la desafectación parcial o total de las áreas que conforman el asentamiento urbano o periurbano, incluso de aquellas ubicadas en áreas periurbanas aptas para el proceso de regularización y reordenamiento integral de la tenencia de la tierra conforme al presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley.¹¹⁶

El tema de la desafectación ya tratado previamente también es tomado en cuenta en los respectivos procesos de adjudicación dado que en todo momento se ha considerado que conforme a su naturaleza podría considerarse viable el hecho de que una parte de los terrenos elegidos para la adjudicación pudiera convertirse en terrenos de naturaleza privada, se observa dicha solución desde la óptica en que no solamente pudiera seguirse a través de la legislación de bienes públicos sino en caso dado bajo los lineamientos de la ley de tierras urbanas y demás normas similares.

Administración y disposición

Artículo 67. Corresponderá al Instituto Nacional de Tierras Urbanas la administración y disposición de las tierras públicas nacionales urbanas o periurbanas donde se encuentren constituidos los Comité de Tierras

¹¹⁶ Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos. Op. Cit.

Urbanas a los fines de la regularización la tierra, de conformidad con lo establecido en el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley.¹¹⁷

El tema de la competencia es notoriamente importante dado que la disposición es clara al afirmar que se establece que en donde esté constituido el Comité de Tierras Urbanas será de plena competencia del INTU, según la normativa, ¿Pero en que limbo normativo se encuentra la Ley de Tierras Urbanas respecto a la situación de la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez? Dado que aparentemente sería este el procedimiento idóneo pero ¿Qué hacer si no se han constituido los comités de tierras urbanas?. ¿Haría esto por lo tanto incompetente a la normativa?. Son aspectos de notoria reflexión que deben ser traídos a colación para el manejo de la problemática en la población de Capitanejo parroquia Pedro Briceño Méndez.

Finalización del procedimiento en tierras públicas

Artículo 68. Una vez cumplido el procedimiento anterior, el Instituto Nacional de Tierras Urbanas, sus dependencias regionales, o la Oficina Técnica Municipal, según corresponda, declarará finalizado el procedimiento en tierras públicas y otorgará a los miembros de la comunidad del asentamiento correspondiente el título de adjudicación en propiedad de las tierras públicas, por una sola vez y respecto a un único terreno o parcela. El título de adjudicación en propiedad, incluirá en su texto toda la Información requerida para su inscripción en el Registro Público Inmobiliario de la jurisdicción a que corresponda.¹¹⁸

Ante la finalización del procedimiento impulsado por el INTU y ante el otorgamiento del título de adjudicación sobre el asentamiento que corresponda el mismo tendrá toda la información requerida para que propiamente se proceda a su inscripción en el respectivo Registro Público, de acuerdo a la jurisdicción que corresponda esto por lo tanto tiene que tener plena vinculación con el Registro Público del municipio Ezequiel Zamora debería respetar ciertos aspectos como son:

¹¹⁷ Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos. Op. Cit.

¹¹⁸ Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos. Op. Cit.

De la superficie

Artículo 33, La superficie del terreno a regularizar donde esté construida la vivienda será hasta cuatrocientos metros cuadrados (400 M2).

En el caso de existir un excedente a la superficie establecida en este artículo, no podrá ser mayor a cuatrocientos metros cuadrados (400 M2) y su precio se regirá de acuerdo a la planta de valores de la tierra establecida en cada Municipio.¹¹⁹

El terreno susceptible de regularización primeramente en el documento de adjudicación va a contener entre sus principales características que la construcción de la vivienda será inicialmente hasta de 400 metros cuadrados, esto por lo tanto si existiera un excedente el mismo no podrá ser más de 400 metros cuadrados, esto denota que la superficie total del terreno adjudicado podría ser de un máximo de 800 metros cuadrados incluyendo los excedentes, siendo el doble a lo que inicialmente se había estipulado, sin embargo existen situaciones en las que muchas veces los terrenos en el caso específico de la población de Capitanejo parroquia Pedro Briceño Méndez exceden la superficie de 800 metros cuadrados ya que inicialmente eran considerados de naturaleza estrictamente rural muchas veces teniendo extensiones equivalentes a una hectárea es decir diez mil metros cuadrados (10.000 m2) o media, dado que esto muchas veces es común en las zonas rurales, así que este tipo de situaciones deben ser tomados en cuenta por las propias autoridades, donde se han edificado inmuebles en bastas extensiones.

Título de adjudicación en propiedad

Artículo 50. El proceso de regularización de la tenencia de la tierra en asentamientos urbanos o periurbanos consolidados, culminará con el otorgamiento del título de adjudicación en propiedad. El título de adjudicación en propiedad, es el documento mediante el cual el Estado otorga la propiedad de la tierra pública o privada a su poseedor o poseedora, donde está asentada su vivienda o edificación, transferible

¹¹⁹ Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos. Op. Cit.

con las limitaciones establecidas en el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley.¹²⁰

Como lo señala el referido artículo la finalización del procedimiento procede con el otorgamiento de la respectiva adjudicación, dado que el Estado venezolano otorgará en este caso a la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez, el respectivo instrumento a sabiendas que el mismo constituye un bien u obligación propter rem entendida esta como:

... las que se dan con ocasión de un derecho principal de que es titular el deudor e impone a este la necesidad de ejecutar una prestación exclusivamente en razón y en la medida de su derecho.

Tiene los mismos elementos esenciales de la obligación de derecho común: Es un vínculo jurídico entre personas determinadas, en virtud del cual una de ellas (deudor) tiene que realizar una prestación en favor de la otra (acreedor); la obligación Propter rem se diferencia y caracteriza de la obligación común por cuanto aquella solamente se da en razón de un derecho real de que es titular el deudor y al que dicha obligación accede.¹²¹

En el sentido que será propio a la mejora o edificación que se encuentre construido sobre el mismo, de allí que estas obligaciones junto con otras establecidas en el mismo decreto, son las que van a regir la adjudicación.

Naturaleza del título de adjudicación en propiedad

Artículo 51. El título de propiedad se adjudicará bajo la naturaleza familiar o colectiva, con el objeto de garantizar la obtención de la titularidad de carácter social, la permanencia del asentamiento urbano o periurbano y el mejor aprovechamiento y uso del suelo.¹²²

Naturaleza familiar

Artículo 52. Es el derecho indivisible que el Estado le otorga a la familia para usar, gozar y disponer de la tierra urbana o periurbana, con las

¹²⁰ Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos. Op. Cit.

¹²¹ Canfora, A.: Obligaciones reales. Editorial Juris. Buenos Aires, Argentina, p. 10

¹²² Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos. Op. Cit.

limitaciones establecidas en el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley.¹²³

Naturaleza colectiva

Artículo 53. Es el derecho que se le adjudica al Comité de Tierras Urbanas para su aprovechamiento común, pudiendo ser de origen público o privado, mediante el cual se transfiere el uso, goce, disfrute y disposición, de acuerdo a las reglas establecidas en el colectivo y de conformidad con las limitaciones establecidas en el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley.¹²⁴

Régimen de naturaleza colectiva

Artículo 54 La constitución del régimen de naturaleza colectiva es el acto jurídico formal mediante el cual la comunidad, que así lo decida en asamblea de ciudadanos o ciudadanas, acuerda solicitar el otorgamiento de la titularidad colectiva del lote de terreno que ocupa, con el objeto de garantizar la permanencia física del asentamiento urbano o periurbano y el mejor aprovechamiento de su hábitat, en el que sus habitantes tienen el derecho exclusivo de uso, aprovechamiento y disfrute.¹²⁵

Debe tomarse en cuenta que la adjudicación dará el nacimiento a un régimen de propiedad distinto al mencionado en el ámbito del Código Civil, dado que podrá tener dos matices uno propiamente de naturaleza colectiva y otro de naturaleza familiar y será bajo ambos que se construirá un régimen característico, dado que al ser propio comité de tierras urbanas e que establece como es el manejo y la elección de los beneficiarios de la adjudicación. Aunque nombre de esa naturaleza colectiva se les otorga a las familias todos los elementos propios de la institución de la propiedad será bajo los lineamientos del comité de tierras urbanas que se regule la relación jurídica.

De la organización para adquirir la propiedad

Artículo 55. Los propietarios o propietarias de las viviendas que ocupan una misma parcela de terreno, por Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra

¹²³ Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos. Op. Cit.

¹²⁴ Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos. Op. Cit.

¹²⁵ Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos. Op. Cit.

de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos y encontrarse en una edificación de varios niveles o en construcciones horizontales, verticales o en edificaciones mixtas que manifiesten su voluntad de obtener la propiedad de naturaleza colectiva, deberán constituirse en Comité de Tierras Urbanas. El uso de estos terrenos será exclusivamente residencial, permitiéndose actividades productivas familiares.¹²⁶

En el caso de los inmuebles que no sean casas, sino apartamentos u edificios deberán los miembros pertenecientes a los mismos manifestar su voluntad de constituir un comité de tierras urbanas, para crear la adjudicación de tierras a actividades productivas familiares estableciendo que la finalidad de las respectivas tierras es que sean estrictamente residenciales.

Certificado de posesión

Artículo 56. El Instituto Nacional de Tierras Urbanas, sus dependencias regionales o la Oficina Técnica Municipal correspondiente, emitirá un certificado de posesión a cada uno de los poseedores o poseedoras del asentamiento urbano o periurbano, presentado por el Comité de Tierras Urbanas, cuya situación haga presumir que podría ser beneficiario o beneficiaría de reconocimiento del derecho de propiedad de la tierra habitada y del título de adjudicación en propiedad, en la forma prevista en el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, el cual tendrá el efecto de evitar el desalojo.¹²⁷

Aparte de la adjudicación el INTU emite un certificado de posesión por el cual el Comité de Tierras Urbanas para el cual los miembros del Comité de Tierras Urbanas cuya situación haga presumir al propietario dado que la adjudicación primeramente debe detentarse un certificado de posesión.

Derecho de preferencia en caso de venta

Artículo 57. Dado el carácter transferible de la propiedad, cuando él o la titular desee enajenar una parcela de terreno previamente adjudicada conforme al presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, cuyo tiempo no podrá ser menor de diez (10) años, debe ofrecerla en primera instancia a la comunidad respectiva a través del Comité de Tierras Urbanas. Recibida la oferta, el Comité de Tierras Urbanas debe responder al interesado por escrito dentro de los quince (15) días hábiles

¹²⁶ Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos. Op. Cit.

¹²⁷ Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos. Op. Cit.

siguientes; transcurrido dicho lapso sin dar respuesta alguna, se tendrá como desistido el derecho de preferencia. El acta de aceptación emitida por el Comité de Tierras Urbanas será requisito indispensable para el registro del título de propiedad.¹²⁸

Deben transcurrir aproximadamente 10 años, como mínimo para que se pueda llevar a cabo la enajenación de la parcela adjudicada y su respectivo título, en el mismo modo deberá hacerse un ofrecimiento al Comité de Tierras Urbanas quien en un periodo de 15 días hábiles deberá de dar respuesta caso de no haber obtenido dicha información se considerará como desistido , el acta de aceptación del Comité de Tierras será necesaria para el registro del referido título de propiedad.

Del precio

Artículo 58. A los efectos del presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, en el caso de los títulos de adjudicación en propiedad, el precio del metro cuadrado de la tierra será la cantidad de una milésima de bolívar. El precio previsto en el presente artículo, no será aplicable a los terrenos o parcelas que aun estando ubicados dentro de los asentamientos urbanos o periurbanos, estén destinadas al uso comercial o industrial o en los casos de personas o familias que posea más de una vivienda.¹²⁹

En lo que corresponde y es atinente al precio El precio fijado por el Decreto por cada metro cuadrado es una milésima de bolívar, un bolívar de los antiguos, quiere decir que se multiplica esta cantidad por el número de metros que la persona posea, por ejemplo si una persona regulariza 1000 mts², pues paga 1 bolívar de los actuales, sin embargo este precio solamente se mantendrá siempre y cuando no sean inmuebles destinados a al uso comercial o industrial o en los casos de personas o familias que posea más de una vivienda, es decir siempre la finalidad residencial va a repercutir en el respectivo precio.

Exención de tributos

¹²⁸ Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos. Op. Cit.

¹²⁹ Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos. Op. Cit.

Artículo 59. Los procedimientos de regularización de la tenencia de la tierra en los asentamientos urbanos o periurbanos consolidados, estarán exentos del pago de tributos, derechos de registro y de cualquier otra naturaleza. Las autoridades competentes realizarán las actuaciones necesarias y elaborarán los formularios adecuados, a los fines de dar cumplimiento a esta disposición y a las previsiones sobre simplificación de los trámites administrativos.¹³⁰

Existe una notoria exención de tributos, dado que todo lo que tiene que ver con impuestos y tasas se encuentra exencionado en este sentido todo tributo susceptible hasta de naturaleza municipal, o tasas administrativas no deben ser cobrados a las adjudicaciones que recaigan sobre dichos terrenos.

El rol del Servicio Autónomo de Registros y Notarías (SAREN) ante la posibilidad de transferencia de los terrenos ubicados en la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez, municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas.

Debe tomarse en cuenta que ante los argumentos expuestos a lo largo de este capítulo, a través de la publicidad registral obtenida por el documento de transferencia teniendo claro el registro o el mismo SAREN de la titularidad real de los terrenos que en este caso recae sobre el Instituto Nacional de Tierras (INTI) es que existe la competencia debida para el perfeccionamiento de negocios jurídicos que hasta los momentos no goza el municipio Ezequiel Zamora, sin embargo en razón de la naturaleza de sus competencias si el acto de la transferencia fuera otorgado finalmente en beneficio del municipio correspondería con posterioridad continuar con el mismo, si en caso el INTU decidiera actuar como administrador de los terrenos seria el propio ente quien debe perfeccionar los respectivos negocios siguiendo con los lineamientos que la normativa especial de la materia estipula,

¹³⁰ Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos. Op. Cit.

en fin las exenciones, formalidades o demás detalles a nivel registral se circunscribirán según la naturaleza del negocio jurídico donde el INTI clarifique la situación de los terrenos de la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez.

En conclusión luego de haber observado las diferentes soluciones que pudieran aplicarse ante la problemática registral de la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas, hay que hacer notar que son múltiples las opciones que ante dicha situación sin embargo medidas como la desafectación, la transferencia por parte del INTI al municipio tomando antecedentes como el impulsado por el municipio Iribarren del estado Lara o la conformación de los comités de tierras urbanas para iniciar un proceso de adjudicación son medidas que serían factibles, pero habría que preguntarse ¿Qué es lo más expedito? ¿Realmente la competencia sobre los terrenos seria tratarlos como ejidos al transferirlos al municipio? O ¿Debe existir una oficina del INTU ubicada en el municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas?, o ¿Es correcto el convertir por medio de la desafectación a los terrenos previamente mencionados en simplemente propiedad privada?; son múltiples preguntas que vienen a mención y que en caso dado deben estar presentes a los fines del cumplimiento pleno por parte del registrador quien finalmente deberá a los fines de la publicidad tener claro las medidas que el Estado venezolano tome sobre esta problemática. Ya que en ello se forja la garantía de que se materialicen los principios de legalidad y consecutividad que ante practicas no idóneas se han omitido en los procedimientos registrales de la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez.

CONCLUSIONES

-Al haber analizado la aplicabilidad de los principios registrales de legalidad y consecutividad en la población de Capitanejo parroquia Pedro Briceño Méndez del municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas, se pudo observar que la problemática registral existente se manifiesta por la falta de asesoría e impulso de querer tener la correcta titularidad de estos terrenos ubicados en la población de Capitanejo, parroquia Pedro Briceño Méndez debe destacarse que los principios de legalidad y consecutividad ante el limbo jurídico existente se han visto menoscabados sobre todo ante el impacto generado por la idea errada de que al haber querido catalogar dichos terrenos como baldíos había tomado su administración el municipio sin retrotraerse a la idea de que dichos terrenos pertenecen es al Instituto Nacional de Tierras (INTI) pero ante el cambio de su vocación de rural a urbana, es allí donde debe llevarse a cabo una transferencia de competencias sea de modo directo hecha por el INTI al municipio o en caso dado entregarlas de modo pleno al Instituto de Tierras Urbanas (INTU) y que el a través de oficina adjunta creada en el municipio crear un régimen de adjudicación en propiedad o previa posesión con certificado de las respectivas tierras, a los ocupantes de las mismas, quienes han edificado mejoras y construcciones por medio de un permiso que de buena fé han solicitado ante la municipalidad, siendo esta incompetente, es notorio que ante este escenario se denota la necesidad de una idónea calificación y observación de la consecutividad por parte del Servicio Autónomo de Registros y Notarías (SAREN) quien a través del registro público del municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas, debe ser garante del cabal otorgamiento de autorizaciones y documentos emanados por autoridad competente, siempre y cuando el municipio, el INTI y en caso de ser incluido el INTU, establezcan los modos de transferencia que debe ser llevados a cabo, ya que existen antecedentes importantes como el del municipio

Palavecino del estado Lara, que logro de la mano del INTU su transferencia o como la señala la legislación en materia de inmuebles urbanos y periurbanos, el otorgamiento de una propiedad colectiva y familiar ante la conformación de los llamados Comités de Tierras Urbanas, pero habría que preguntarse ¿Qué es lo más conveniente para el municipio? ¿El logro de una transferencia por parte del INTI? ¿La intervención del INTU en la administración de los terrenos de la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez aun habiendo limitantes de metraje, precio y tributos?. Realmente recae en el municipio la necesidad urgente de solucionar dicho vacío, omitiendo el falso criterio de detentar un derecho que realmente no lo tienen. No obstante queda en el aire la posibilidad de la desafectación como otra idea en que se pudiera dar carácter de propiedad privada a estos terrenos, generando un beneficio directo a sus ocupantes, hecho que debe urgentemente ser resuelto por el municipio o de lo contrario los propios ciudadanos organizados como ocupantes de las respectivas tierras podrían incoar acciones administrativas como las mencionadas, debiendo a nivel registral el SAREN a través del registro público competente, acatar las medidas de competencia que enaltezcan al principio de legalidad y consecutividad.

-Al conocer los principios registrales de legalidad y consecutividad o tracto sucesivo, se afirma la relevancia que sobre el propio derecho registral, los mismos denotan, sobre todo al buscar ambos mantener un equilibrio entre la seguridad jurídica y la fe pública que la materia comprende; sin embargo es sobre los Registradores quienes recae la responsabilidad al momento de la calificación registral en usar de modo idóneo estos principios sobre todo ante el hecho que pueden inscribirse actos contrarios e ilegales si se flexibilizara de manera amplia, la restricción de estos principios. No importando bajo que perspectiva se estudien los principios como líneas o directrices estipulan límites éticos que el registrador puede impulsar si observa una notoria gama

de irregularidades, aunque la jurisprudencia venezolana ha señalado la limitante sobre la aplicación de estos principios.

- Al analizarse la problemática registral existente en la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez, y las diferentes posturas acogidas en el marco de la normativa venezolana registral se debe enfatizar que bajo ningún sentido los preceptos constitucionales consagrados en la propia norma fundamental pueden servir de excusa para una práctica errónea y la usurpación de convertirse el municipio Ezequiel Zamora como el encargado de los terrenos de la Parroquia Pedro Briceño Méndez, dado que la seguridad jurídica de los habitantes de la población de Capitanejo se ha visto cercenada, sobre todo en el ámbito que el propio registro público, conjuntamente con el municipio que den apariencia de legalidad y consecutividad sobre la tenencia de unos terrenos que propiamente se encuentran bajo la responsabilidad y administración del Instituto Nacional de Tierras o que le debería de corresponder al propio Instituto de Tierras Urbanas (INTU) cumplir dicha obligación, es así que ante este riesgo manifiesto de enajenaciones o gravámenes u otros actos jurídicos nulos o con errores materiales que la función registral se ha visto desnaturalizada.

- Luego de haber observado las diferentes soluciones que pudieran aplicarse ante la problemática registral de la Parroquia Pedro Briceño Méndez (Capitanejo) municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas, hay que hacer notar que son múltiples las opciones que ante dicha situación sin embargo medidas como la desafectación, la transferencia por parte del INTI al municipio tomando antecedentes como el impulsado por el municipio Iribarren del estado Lara o la conformación de los comités de tierras urbanas para iniciar un proceso de adjudicación son medidas que serían factibles, pero habría que preguntarse ¿Qué es lo más expedito? ¿Realmente la competencia sobre los terrenos sería tratarlos como ejidos al transferirlos al

municipio? O ¿Debe existir una oficina del INTU ubicada en el municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas?, o ¿Es correcto el convertir por medio de la desafectación a los terrenos previamente mencionados en simplemente propiedad privada?; son múltiples preguntas que vienen a mención y que en caso dado deben estar presentes a los fines del cumplimiento pleno por parte del registrador quien finalmente deberá a los fines de la publicidad tener claro las medidas que el Estado venezolano tome sobre esta problemática. Ya que en ello se forja la garantía de que se materialicen los principios de legalidad y consecutividad que ante prácticas no idóneas se han omitido en los procedimientos registrales de la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez.

RECOMENDACIONES

El respectivo análisis documental será presentado ante la comisión y secretaria de cámara del Municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas a fines de impulsar transferencia de administración y titularidad de los terrenos pertenecientes al INTI ubicados en la población de Capitanejo Parroquia Pedro Briceño Méndez.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Acosta, H. (1991). El municipio. Su gobierno, administración y control. Vadell Hermanos Editores. Valencia, p.97

Autorización Administrativa para registro de mejoras de la Parroquia Pedro Briceño Méndez, municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas. Emanada de la Sindicatura Municipal del respectivo municipio.

Brewer Carías, A.: La impugnación de los actos administrativos de registro ante la jurisdicción contencioso administrativa en Libro Homenaje a Joaquín Sánchez Covisa. Facultad de Derecho, Universidad Central de Venezuela. Caracas, 1.975. pp. 430 y ss.

Brewer Carias, A.: Ponencia para las IV Jornadas Internacionales de Derecho Administrativo Allan R. Brewer-Carías, Fundación de Estudios de Derecho Administrativo FUNEDA, Caracas, noviembre 1998. [Página Web en línea] disponible en: http://www.allanbrewercarias.com/Content/449725d9-f1cb-474b-8ab241efb849fea8/Content/II,%204,%20..374.%20LOS%20PRINCIPIOS%20DE%20LEGALIDAD%20Y%20EFICACIA%20_PONENCIA%20IV%20JORNADAS%20FUNEDA%201998.pdf Fecha de consulta: 26 de diciembre de 2014.

Cabanellas, G. (1998) Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Buenos Aires –Argentina. Editorial Heliasta Tomo II.

Calvo Bacca,E.: Derecho Registral y Notarial. Edit. Libra: Venezuela. Caracas.

Canfora, A.: Obligaciones reales. Editorial Juris. Buenos Aires, Argentina.

Cano Tello,C.: Iniciación al Estudio del Derecho Hipotecario, Editorial Civitas, S.A., Madrid, 1982 p.95

Chico y Ortiz, J.: Calificación Jurídica, Conceptos Básicos y Formularios Registrales. Marcial Pons. Madrid, 1.987.

Coletilla de documento de propiedad emanado del Registro Público del municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas.

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. Gaceta Oficial 5.453 de fecha 24 de marzo de 2000.

Contreras Moncada,G.: Historia de Capitanejo. La prensa de Barinas. Enero 2013. [Página Web en línea] Disponible en: <http://laprensadebarinas.com.ve/news/seccion02.php?id=36>. Fecha de consulta: 10 de enero de 2015

Cordero Negrín.: Ezequiel Zamora General del Pueblo Soberano. Ediciones de la Presidencia de la República. Caracas-Venezuela 2004, p.109

De Casso Romero, I.: Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad. Instituto de Derecho Civil. Madrid, 1.961. p. 38

De Cossío y Coural, A.,: Instituciones de Derecho Hipotecario. Bosch. Barcelona, 1.956.

Decreto con Rango valor y fuerza de Ley de Registro Público y del Notariado. Gaceta Oficial N° 6.156 Extraordinario de fecha 19 de noviembre de 2014, fue publicado el Decreto No. 1.422 de fecha 17 de noviembre de 2014.

Decreto Ley Orgánica de Bienes Públicos. Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de Bienes Públicos. Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 6.155 Extraordinario de fecha 19 de noviembre de 2014

Decreto con rango, valor y fuerza de Ley Orgánica de Administración Pública. Gaceta Oficial Extraordinaria: 6.147 de fecha 17 de noviembre de 2014.

Decreto de Fuerza de Ley de Tierras Desarrollo Agrario, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela Nro. 37.323 del 13 de Noviembre de 2001.

Delgado, B.: Consideraciones sobre la Reforma Agraria venezolana. Revista de Derecho Universidad de Carabobo.

De Pablo Contreras, P.: Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 1.999. Tomo VII. Vol IV. p. 33.

Diccionario de la Real Academia Española. [Página Web en línea] disponible en: <http://www.rae.es> Fecha de consulta: 02 de diciembre de 2015.

Documento de transferencia de propiedad al Instituto Agrario Nacional de los terrenos donde se ubica la Parroquia Pedro Briceño Méndez documento registrado por ante la Oficina Subalterna de Registro Público del Distrito

Ezequiel Zamora Estado Barinas, bajo el N° 16, folios vueltos 22, 23 y 24, Tomo I, Protocolo Primero, Cuarto Trimestre del año 1972.

Documento de Garantía de Permanencia Socialista Agrario y Carta de Registro Agrario. Documento Original emanado del Instituto Nacional de Tierras.

Documento de Transferencia de la República de Venezuela al Instituto Agrario Nacional. Registro Público del Distrito Pedraza del estado Barinas. Número 4, Tomo I, Protocolo Primero. 4° Trimestre del año 1972.

Dworkin, R.: Filosofía del derecho, Editorial Fondo de Cultura Económica. 1986.

Garantía de Permanencia Socialista y Carta de Registro Agrario. Instituto Nacional de Tierras y Desarrollo Agrario sobre terrenos de la población de Capitanejo. Parroquia Pedro Briceño Méndez. Municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas.

García Coni, R. y otros: Derecho Registral Aplicado. Ediciones Desalma. 2ª edición. Buenos Aires 1993, p.509.

García García, J.: Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo I. Madrid, 1.998. p. 533

Glosario de términos sobre asentamientos humano (2006).

Graterol Rondon,R.: Municipio Ezequiel Zamora. Consejo Legislativo del estado Barinas. [Página Web en línea] Disponible en:

<http://www.cleb.gob.ve/directorios/zamora.php> . Fecha de consulta: 10 de enero de 2015.

Harvey, D.; Choay, F. Y otros: Lo urbano en más de 20 autores. Editorial Arteleku.Universidad Politécnica de Catalunya. Catalunya-España. 2004, p. 177.

Instituto Nacional de Tierras y Desarrollo Agrario. Transferencia de Terrenos al municipio Iribarren del estado Lara. Fecha 02 de agosto de 2011.

Lacruz Berdejo, J. y otros: Derecho Inmobiliario Registral. Editorial Dykinson. Madrid, 2.001. p. 38.

La Cruz, J.: Derecho Inmobiliario Registral. Editorial: Thomson Reuters; Civitas. Madrid-España, p.41

Laguna, J.: La autorización Administrativa. Editorial Civitas. Pamplona-España, p.11.

Ley de Registro Público y Notariado. Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 37333 del 27 de noviembre de 2001.

Ley de Registro Público y Notariado. Gaceta Oficial Extraordinaria 5.833 de fecha 22 de diciembre de 2006.

Ley de Tierras y Desarrollo Agrario publicada en la Gaceta Oficial N° 5.991 Extraordinario del 29 de julio de 2010

Ley de Tierras Urbanas publicada en la Gaceta Oficial N° 5.933 Extraordinaria de fecha 21 de octubre de 2009.

Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos o Periurbanos publicada en la Gaceta Oficial Ordinaria N° 39.668 de fecha 6 de mayo de 2011 publicó el Decreto N° 8.198

Ley Orgánica del Poder Público Municipal, publicada en la Gaceta Oficial Extraordinaria de fecha 28 de diciembre de 2010.

Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos. Gaceta Extraordinaria N° 2.818 del 1 de julio de 1981

Manzano Solano,A.: Derecho Registral Inmobiliario para Iniciación y uno de Universitarios. Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales. Madrid, España, 1991

Moya Millán, E.: Derecho Administrativo. Caracas. Movilibros. 2008.

Moisset de Espanés, L.: Publicidad Registral. Editorial Zavalia. 2003. Buenos Aires, Argentina, p.189

Oficina Subalterna de Registro Público del Municipio Autónomo Ezequiel Zamora del Estado Barinas, bajo el N° 89, Folios 143 al 151, Protocolo Primero, Tomo II Principal, Cuarto Trimestre de fecha 13 de noviembre del año 1991.

Ordenanza sobre Ejidos y Terrenos propios del municipio Ezequiel Zamora del estado Barinas. Gaceta Municipal Extraordinaria 332 de fecha 24 de febrero de 2014.

Palacios, I.: Derecho Notarial y Registral, San José. Mimeo para el Curso de Derecho Notarial y Registral, Universidad de Costa Rica, 1985

Palavecino, C.: Los Principios del Derecho del Trabajo. Apuntes de Clases. Universidad de Chile. [Página Web en línea] Disponible en: https://www.u-cursos.cl/derecho/2012/2/D128A0523/2/material_docente/bajar?id_material=657849. Fecha de consulta: 20 de diciembre de 2014.

Plá.A.: Los principios del derecho del trabajo, 3ª edición actualizada, Editorial Depalma, Buenos Aires, 1998.

Pedro Villaro, F.: Elementos de Derecho Registral Inmobiliario, Scotti Editora. Buenos Aires, Argentina. 2003.

Pérez Fernández del Castillo; B.: Derecho Registral. Porrúa, S.A. 1990

Reforma Parcial de la Ley de División Político Territorial del Estado Barinas. Publicado en Gaceta Oficial de la Entidad N° 75-99 de fecha: 26 de abril de 1999. Cálculos de Superficie de las Parroquias y Municipios realizado por el I. N. E. - BARINAS.

Registro Subalterno del Distrito Pedraza del Estado Barinas, bajo el N° 01, folios 01 al 07, Protocolo Primero, Cuarto Trimestre, de fecha 10 de

noviembre del Año 1938; Reprotocolizado por ante la Oficina Subalterna de Registro Público del Distrito Ezequiel Zamora del Estado Barinas, bajo el N° 50, Folios vuelto del 53 al 54 y su vuelto, Protocolo Primero, Tomo IV adicional, Tercer Trimestre de fecha 18 de agosto del año 1983.

Registro Subalterno del Distrito Pedraza del estado Barinas. Numero 89 Tomo II, de fecha 31 de enero de 1938. Parte solicitante: ATANACIO DUGARTE.

Roca Sastre, R. y otros: Derecho Hipotecario. Fundamentos de la Publicidad Registral, Tomo I. Bosch Casa Editorial S.A. Barcelona, 1.995. p. 93

Rodríguez, J. y otros: Patrimonio histórico del municipio Zamora del estado Barinas. Seminario de Investigación Geografía e Historia. Universidad Nacional Experimental de los Llanos Occidentales Ezequiel Zamora UNELLEZ. Febrero de 2013 (Trabajo no publicado).

Romero, J.: Derecho Administrativo General. Editorial Universidad Estatal a Distancia. Costa Rica. 1999, p.42

Sanz Fernández, A.: Instituciones de Derecho Hipotecario, Reus, Madrid, 1947, T.I, p. 316 y 317.

SAREN: Visado gratuito está activo en registros y notarías. [Página web en línea] disponible en: <http://www.laverdad.com/zulia/75271-visado-gratuito-esta-activo-en-registros-y-notarias.html> Fecha de consulta: 18 de diciembre de 2016.

Sentencia 1457 de la Corte Segunda de lo Contencioso Administrativo. Expediente N° AP42-N-2004-002111. Caso: Clara Díaz y otros Vs. Registrador Inmobiliario del Municipio Zamora del Estado Miranda. [Página Web en línea] disponible en: http://historico.tsj.gob.ve/tsj_regiones/decisiones/2009/agosto/1478-12-AP42-N-2004-002111-2009-1457.html Fecha de consulta: 15 de enero de 2015.

Solís, J.: Manual de Derecho Administrativo. Volumen Segundo. Colección de estudios Jurídicos del Tribunal Supremo de Justicia. Año 2001. Caracas-Venezuela, p. 432

Stredel, J.: Trece años de reforma agraria en Venezuela. Nueva Sociedad Nro. 6 Mayo-Junio 1973, Pp. 44-50. Buenos Aires Argentina. [Página Web en Línea] http://nuso.org/media/articles/downloads/67_1.pdf

Tribunal Supremo de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia 942 de fecha 06 de diciembre de 2006. (Caso:Covencar) [Pagina Web en línea] disponible en: <http://www.tsj.gov.ve/decisiones/scc/Diciembre/RDEI-00942-061206-06122.htm> Fecha de consulta: 26 de diciembre de 2014.

Tortolero, E.: La transferencia de competencias claves de la descentralización. Revista Facultad de Ciencias Económicas y Sociales de la Universidad de Carabobo. 2004.

Urdaneta Fontiveros, E.: Los principios inmobiliario-registrales en la nueva Ley de Registro Público y del Notariado. [Página Web en línea] disponible en: <http://www.badellgrau.com/?pag=67&ct=912#sthash.HxIzBSQX.dpuf> Fecha de consulta: 28 de diciembre de 2014.

Ventura,G.: Tracto abreviado registral, Editorial Hammurabi, Buenos Aires, Argentina, 2005.

Villegas, R. (2005). Transcripción de Derecho Real De Propiedad. Derecho Real De Propiedad. En línea: <http://prezi.com/pgy4kccygbat/derecho-real-de-propiedad/>

